

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k. Gėlių g. 2J, kadastro Nr. 5250/0010:1647

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k. Gėlių g. 2J, kadastro Nr. 5250/0010:1647.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-03 įsakymas Nr. ĮS-762 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2022-03-18 įsakymas Nr. ĮS-979 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2022-03-24 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-355, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – koreguoti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintą Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detalų planą, nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „STRAITA“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

KVAL.PATV. DOK.NR.			UAB "MTARCH" įmonės kodas 135073297 V. Putvinskio g. 17-4, Kaunas el.p.: mtarch.architects@gmail.com tel.: 8 37 207 335	PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 įsakymu Nr. ĮS-748 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:1132 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k. Gėlių g. 2J, kadastro Nr. 5250/0010:1647		
ATP 1097	PV	M.Torrau		DOKUMENTO PAVADINIMAS		
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: UAB „STRAITA“			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
					1	10

ESAMOS BŪKLĖS IVERTINIMAS**PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI****Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas**

Pertvarkoma teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Teritorijoje numatomi ir neprioritetiniai žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; miškų ūkio paskirties žemė.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) pertvarkoma teritorija patenka į pirmo tipo urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijos funkcinės zonas, kuriose įvardintos urbanistinės struktūros tęstinumas - išlaikomas santykinai tolygus teritorinis urbanistinių centrų pasiskirstymas. Ringaudai patenka vieną iš savivaldybės lygmens papildantį urbanistinį centrą, kuriuose koncentruojamos funkcijos būtinųjų paslaugų užtikrinimui, gyventojų gyvenimo kokybės palaikymui. Formuojant paslaugų įvairovę, svarbu įvertinti šių gyvenamųjų vietovių ir jų apylinkių gyventojų amžiaus sudėtį, atitinkamus poreikius, teikti mobiliąsias paslaugas. Ypač svarbu užtikrinti gerą susisiekimą su aukštesnio lygmens urbanistiniais centrais, kuriuose telkiamos aukštesnio lygmens, santykinai retesnio naudojimo paslaugos.

Specialieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose aglomeracija numatyta Kauno miesto Kauno rajone, vandens tiekimo ir tvarkymo būdas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas. Tinklai projektuojami nuo Gėlių gatvės privačiame žemės sklype, tame ruože kur numatytas inžineriniams tinklams servitutai. Geriamojo vandens tiekimo tinklus projektuoti nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančios Gėlių gatvės. Nuotekų tvarkymo tinklus jungti prie UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų nuotekų tvarkymo tinklų esančios Gėlių g. 2B sklypo ribose. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo galimybė yra į artimiausią atvirą vandens telkinį, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvas. Detalesni eksploatuojamų tinklų nuvedimai bei projektavimai bus numatomi techninio projekto metu. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.
2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS- 345, sprendiniuose paviršinio vandens nuotakų tinklai yra nuvesti iki artimiausio vandens telkinio, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvas. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.
3. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano, patvirtinto 2012-06-04, sprendiniuose numatoma alternatyvi trasos vieta palei Gėlių gatvę, kuri pertvarkomai teritorijai neigiamos įtakos neturės, nes projektiniai sprendiniai bei dviračių trasa nesiriboja vienas su kita.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

4. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniuose ties planuojamos teritorijos Gėlių gatve yra numatyta vietinės reikšmės dviračių trasa – I prioritetas bei nacionalinė autoturizmo trasa „Nemuno kelias“. Pertvarkomai teritorijai neigiamos įtakos neturės, nes projektiniai sprendiniai bei dviračių trasa nesiriboja vienas su kita.
5. Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto 2012-01-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-43, sprendiniuose duomenų nerasta, projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.
6. Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų (degalinių išdėstymo) sprendiniai planuojamoje teritorijoje nenumatyti.
7. Konkrečių gatvių ir kelių patvirtintų specialiųjų planų sprendiniai į planuojamą teritoriją nepatenka.

Detalieji planai

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1). Visoje analizuojamoje teritorijoje yra dar vienas patvirtintas detalusis planas (brėžinyje pažymėta DP-2):

DP-1. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-18 d. Sprendimu Nr. ĮS-748 „Dėl Kauno r. sav. Tarybos 2012-05-24 sprendimu Nr. TS-238 patvirtinto detaliojo plano keitimo žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0010:1132 patvirtinimo, teritorijos naudojimo reglamentų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir padalinti žemės sklypus.

DP-2. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-03-13 d. Sprendimu Nr. ĮS-421 „Dėl Kauno r. sav. Administracijos direktoriaus 2007-06-05 įsakymu Nr. ĮS-1170 patvirtinto Kauno r. sa. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0010:115 detaliojo plano dalies keitimo žemės sklype, kadastrinis Nr. 5250/0010:928, patvirtinimo, sujungimo ir padalijimo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu sujungti žemės sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus.

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą. TPDR dokumentai neprieinami.

Žemės valdos projektai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra rengiamų ar patvirtintų žemės valdos projektų.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu pertvarkomas žemės sklypas Gėlių g. 2J (kad. Nr. 5250/0010:1647), Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo Gėlių g. 2J plotas 0,1200 ha, ariamos žemės plotas 0,0634 ha, kitos žemės plotas 0,0566 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 97%, atskirųjų želdynų teritorijos 3%, sklypo kadastrinis Nr. 5250/0010:1647, unikalus Nr. 4400-5679-2119, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra.

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas (sujungiamas) sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:
 - a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Gėlių g. 2L, Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:1648);
2. rytuose su:
 - a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Gėlių g. 2B, Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:995);
3. pietuose su:
 - a) Įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypu Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:1646);
 - b) Įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypu Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:1649);
4. vakaruose su:
 - a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų ir atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypu Šakių pl. 10, Ringaudų k. (kad. Nr. 5250/0010:835).

KITI DUOMENYS***Žemės servitutai***

- žemės sklype nustatyti registruoti servitutai:
1. S2.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Sklypams Nr.1 (Gėlių g. 2L), Nr.3, Nr.4 ir centralizuotus tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 260 kv.m., kodas – 222.
 2. S2.2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Sklypams Nr.1 (Gėlių g. 2L), Nr.3, Nr.4, plotas – 260 kv.m., kodas – 215.
 3. S1.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1648 (Gėlių g. 2L), plotas – 233 kv.m., kodas – 218.
 4. S1.2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1648 (Gėlių g. 2L), plotas – 233 kv.m., kodas – 115.
 5. S3.2 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 106.
 6. S3.2 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 107.
 7. S3.2 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 108.
 8. S3.1 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 106.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

9. S3.1 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 107.
10. S3.1 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 108.
11. S3.1 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 115.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje įregistruotų statinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra – Ryšių komunikacijų trąsos numatomos nuo artimiausio ryšių šulinio Gėlių gatvėje. Greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti elektros tinklai. Skirstomųjų dujotiekių tinklai numatomi prijungimai (atvedimai) nuo Gėlių gatvės. Geriamojo vandens tiekimo tinklus projektuoti nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančios Gėlių gatvės. Nuotekų tvarkymo tinklus jungti prie UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų nuotekų tvarkymo tinklų esančios Gėlių g. 2B sklypo ribose. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo galimybė yra į artimiausią atvirą vandens telkinį, kuriame yra lietaus nuotakyno tinklo vandens išleistuvas.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Gėlių gatvės ir registruotų kelio servitutų S3.1.

Išorės gaisrų gesinimui: išorės gaisrų gesinimui šiuo metu nėra įrengtų hidrantų ant viešojo vandens tiekimo tinklų, gaisro gesinimui vandens tiekimas numatomas nuo artimiausio atviro vandens telkinio.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**Planuojami sklypai**

Planuojamoje teritorijoje žemės sklype Gėlių g. 2J, Ringaudų k., Kauno r. koreguojami suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kita.

Skł. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,1200	GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%

Statybos reglamentai: detaliuoju planu žemės sklype nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skł. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	< 8,5	1-2	Iki 28	Iki 0,4	94,80	vienbučių ir dvibučių namų grupės (pagal "Teritorijų planavimo normų" p.31.8.).	6.1.gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai, 6.2.gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

Skł. Nr.	Erdv. kodas	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu-sas
1	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0294	tikslin.

PASTABOS:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Įvertinta, kad valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 140 Kaunas – Zapyškis – Šakiai apsaugos zona yra po 50 metrų nuo šio kelio briaunų. Taip pat nurodyta, kad pastatai kelių apsaugos zonose galėtų būti planuojami tik tokiu atveju, jei tai atitiktų Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto LR susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr., 3-353, kriterijus.

Kelių apsaugos zonose**1. draudžiama:**

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, išskyrus pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–5 punktuose.

Žemės sklype registuoti ir po detalaus plano išlike servitutai:

S2.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Sklypams Nr.1 (Gėlių g. 2L), Nr.3, Nr.4 ir centralizuotus tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 260 kv.m., kodas – 222.

S2.2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Sklypams Nr.1 (Gėlių g. 2L), Nr.3, Nr.4, plotas – 260 kv.m., kodas – 215.

S1.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1648 (Gėlių g. 2L), plotas – 233 kv.m., kodas – 218.

S1.2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1648 (Gėlių g. 2L), plotas – 233 kv.m., kodas – 115.

S3.2 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 106.

S3.2 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 107.

S3.2 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 485 kv.m., kodas – 108.

S3.1 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 106.

S3.1 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 107.

S3.1 Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 108.

S3.1 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad. nr. 5250/0010:1659 (Gėlių g. 2B), plotas – 412 kv.m., kodas – 115.

Numatoma veikla sklypuose:

Sklypas „1“ -- planuojamame sklype galima dviejų ir daugiau vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų statyba.

Numatomų statyti pastatų paskirtys

Žemės sklype „1“ numatoma statyti (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai): vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai (6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms);

Saugotini želdiniai – Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra.

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) -- nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas nuo šalia teritorijos esamų tinklų (Gėlių gatvėje);

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į esančius d200 nuotekų tinklus (Gėlių gatvėje);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Suplanuotame žemės sklype Gėlių g. 2J, Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r. numatomi statyti pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų esančių Gėlių gatvėje. Elektros, skirstomojo dujotiekio tinklai yra nutiesti greta planuojamos teritorijos, Gėlių gatvėje. Buities nuotekų tinklai jungiami prie planuojamoje teritorijoje esančių d200 nuotekų tinklų. Vandentiekio tinklai numatomi prijungti prie šalia teritorijos esamų tinklų (Gėlių gatvėje). Projektuojant požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatomos trasos dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulnio Gėlių gatvėje. Projektavimo metu išnagrinėta galimybė dėl paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo į artimiausią atvirą vandens telkinį, ir pasirinkta alternatyvus paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo būdas.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Gėlių gatvės.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų pajėgumo ar ploto. Žemės sklype „1“ automobilių poreikis:

1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniam kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniam kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui šiuo metu nėra įrengtų hidrantų ant viešojo vandens tiekimo tinklų, gaisro gesinimui vandens tiekimas numatomas nuo artimiausio atviro vandens telkinio.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

Priešgaisriniam transportui numatoma įrengti važiuojamąsias dalis planuojamoje teritorijoje, užtikrinančias kiaurinę pravažiamą arba apsisukimo aikštes 12x12m. aklakeliuose, ilgesniuose, nei 25m.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Giraitės vandenys“, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:1000;
3. Transporto judėjimo schema M 1:1000.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk