

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Rengiamas „Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-02-25, įsakymu Nr. TS-345 patvirtinto Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0006:670, detaliojo plano keitimas“.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. [S-1987 (2022-06-02), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" Nr. [S-2722 (2022-07-27) , teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-992 (2022-07-29).

Planavimo tikslai: pakeisti žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0006:670, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą, būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir padalinimas į du ar daugiau žemės sklypų; Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo būdą, tipą ir kita.

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

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybėje, Užliedžių seniūnijoje, Giraitės kaime. Sklypas nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.



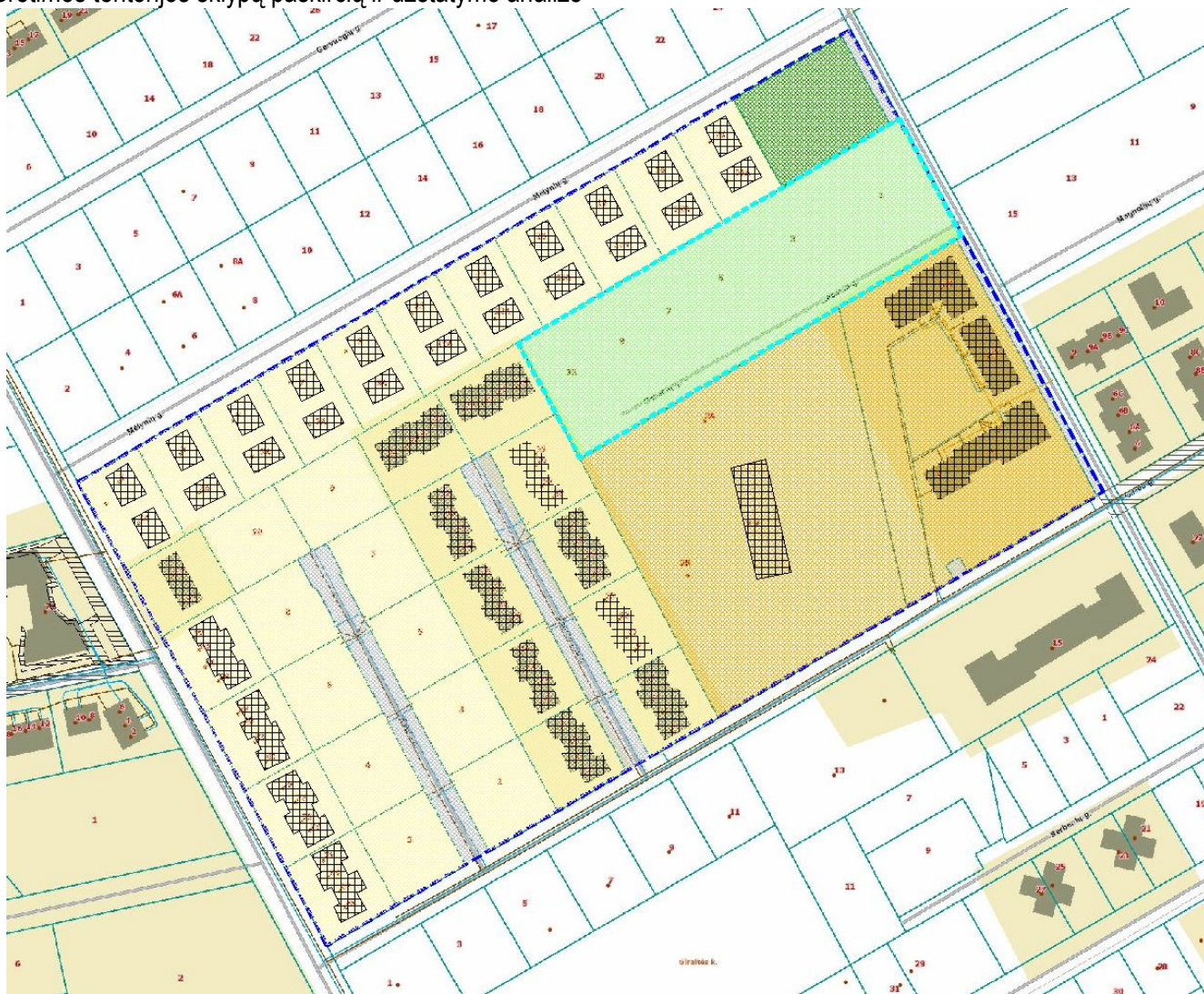
Į teritoriją patenkama iš D kategorijos Putinų gatvės, kuri jungiasi į privačią Girios gatvę (šios gatvės savininkas yra tas pats juridinis asmuo, kaip ir perplanuojamos teritorijos). Girios gatvė jungiasi į Pušų arba A.Šapokos jungiamąsias gatves.





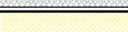




Nerijus Kelmelis


kadastrinis Nr.5283/0006:670 (adresas nesuteiktas):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruotas sklypo plotas 0,7691 ha (žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus);
- Įregistruoti servitutai: nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "Namų resta";
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,7691 ha;
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); plotas – 0,0151 ha;

Gretimos teritorijos sklypų paskirčių ir užstatymo analizė

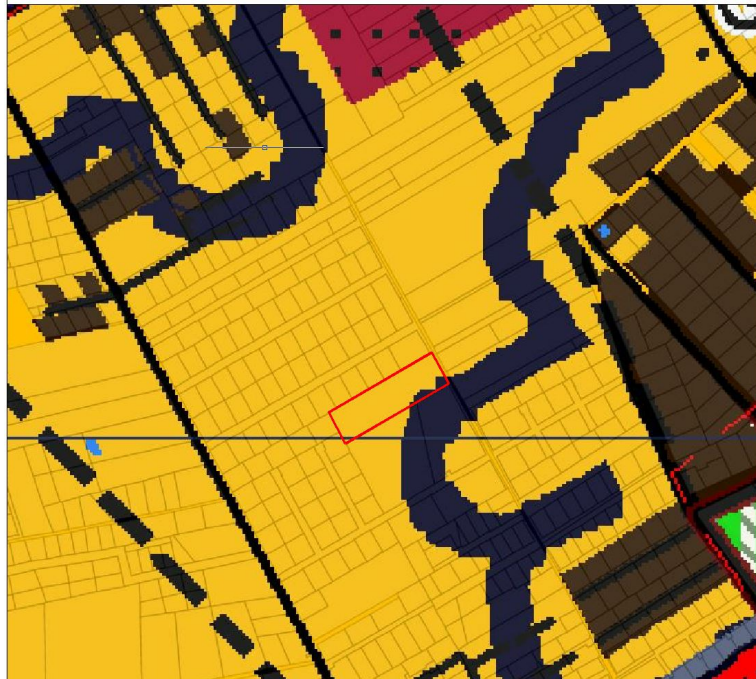


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:	
	ANALIZUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE ĮREGISTRUOTOS SKLYPŲ RIBOS
	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIŲ TERITORIJOS
	VIENBUČIŲ/DVIBUČIŲ GYV. NAMŲ TERITORIJOS (G1)
	DAUGIABUČIŲ GYV. NAMŲ TERITORIJOS (G2)
	ATSKIRIŲJŲ ŽELDYNŲ TERITORIJOS
	ŽEMĖS ŪKIO TERITORIJOS
	ESAMAS UŽSTATYMAS

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas;
- T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas;
- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.

Ištrauka iš Kauno rajono BP



Ištrauka iš žemėlapio

Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į U3 teritoriją "Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais".

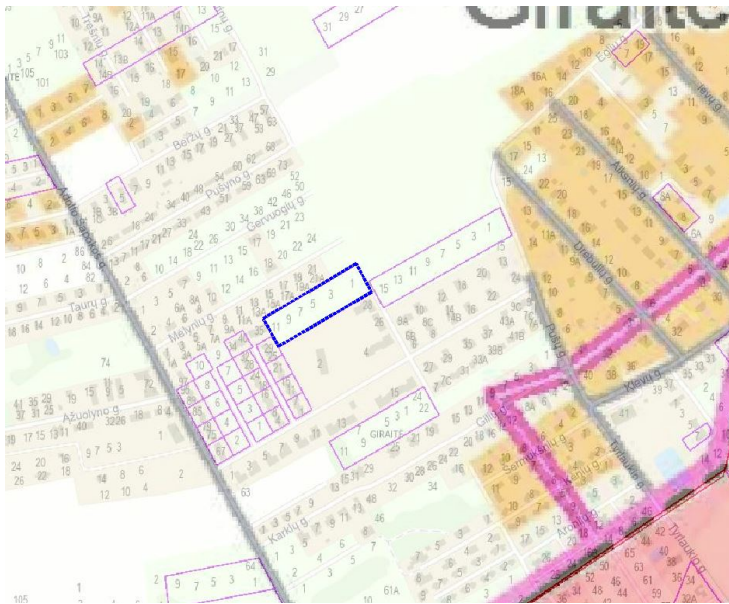
Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <0,8, užstatymo tankumas <0.8. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 12,5 m.

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtos teritorijoms			Teritorijos plėtojimo būdas					Privalkomi papildomi reiki teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitiems planams rengti.	
						7	8	9	10	11	12	13	14		15
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS															
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškinio ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybinių bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+			p.21 p.17	
Plėtros teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	GM - Miesto gyvenamoji teritorija			≤ 0,8	12,5	5%	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,8	p.2	+			p.12 p.21	Kaimynų grupių, kvartalų išplanavimo projektai
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais				≤ 0,8	12,5			p.2	++	p.1 p.3 p.7	p.12 p.21		
	U.4	Vietiniai vystyti su centrais esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos. 1. Babtai; 2. Čekškė; 3. Ežerėlis; 4. Garlaiva; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandziogala; 9. Vilkija	GC - Miesto centro teritorija	≤ 0,8	12,5		p.2	++		p.1 p.7	p.12 p.21	Bendrasis planas			

Nerijus Kelmelis

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

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



Ištrauka iš žemėlapio

SPRENDINIAI:

Siūlomos prioritetingės turizmo rūšys rekreacinėse teritorijose

- Aktyvus poilsis ir pramogos
- Pažintinis turizmas ir rekreacija
- Kultūrinis turizmas
- Pramoginis turizmas
- Sveikatos turizmas ir rekreacija

Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai

- I prioritetas

T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

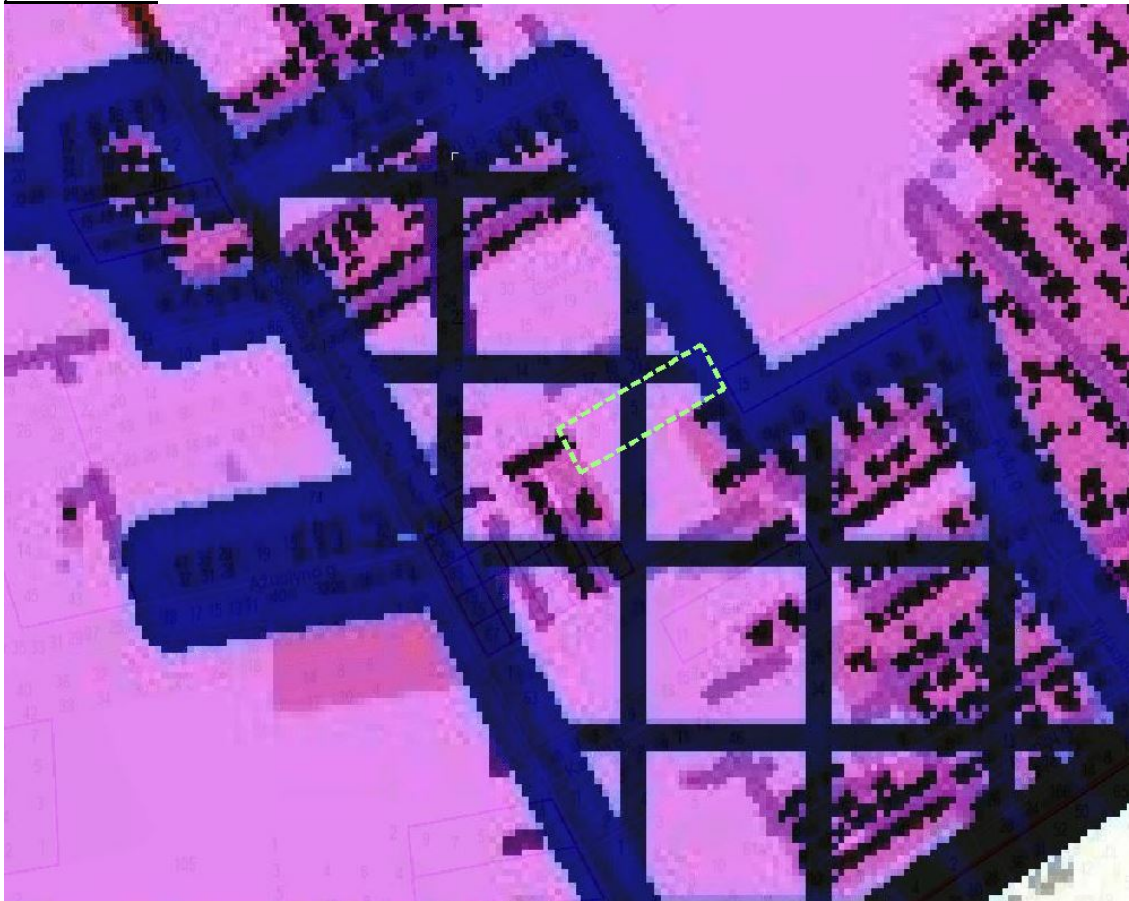


Ištrauka iš žemėlapio

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Planuojama teritorija
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
- Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
- ▲ Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblinės
- Naikinami esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
- Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
- Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
- - - Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- - - Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- - - Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
- Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaseinis
- Degalinė
- Administracinės seniūnijų ribos
- Administracinės gyvenviečių ribos
- Galimai teršiama teritorija
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
- Naudingosios iškasenos
- Vandenvietė

Nerijus Kelmelis





Ištrauka iš žemėlapio

SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI


 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija


Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

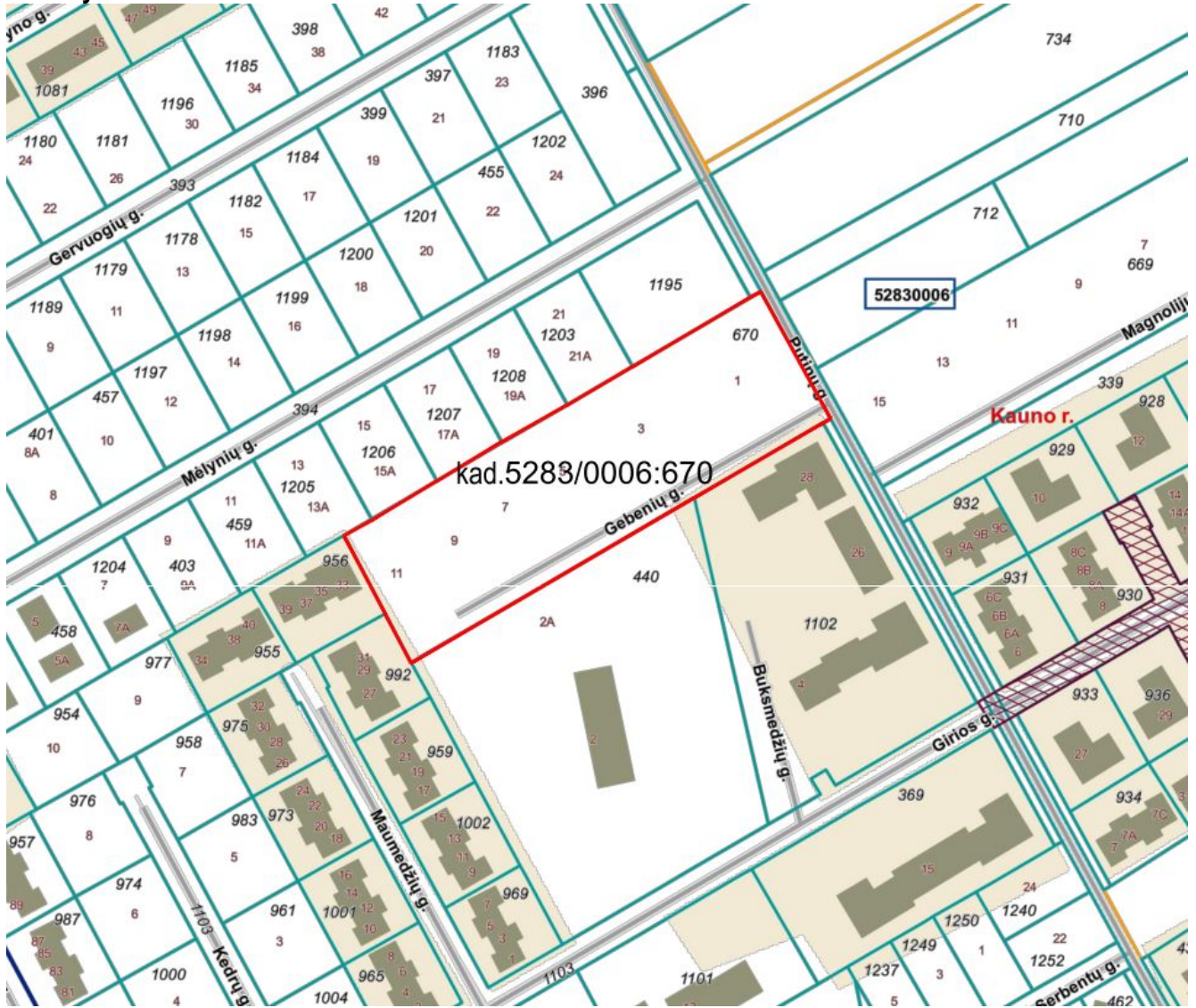
Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

 Karmėlavos aglomeracija

 Raudondvario aglomeracija

Gretimybės:



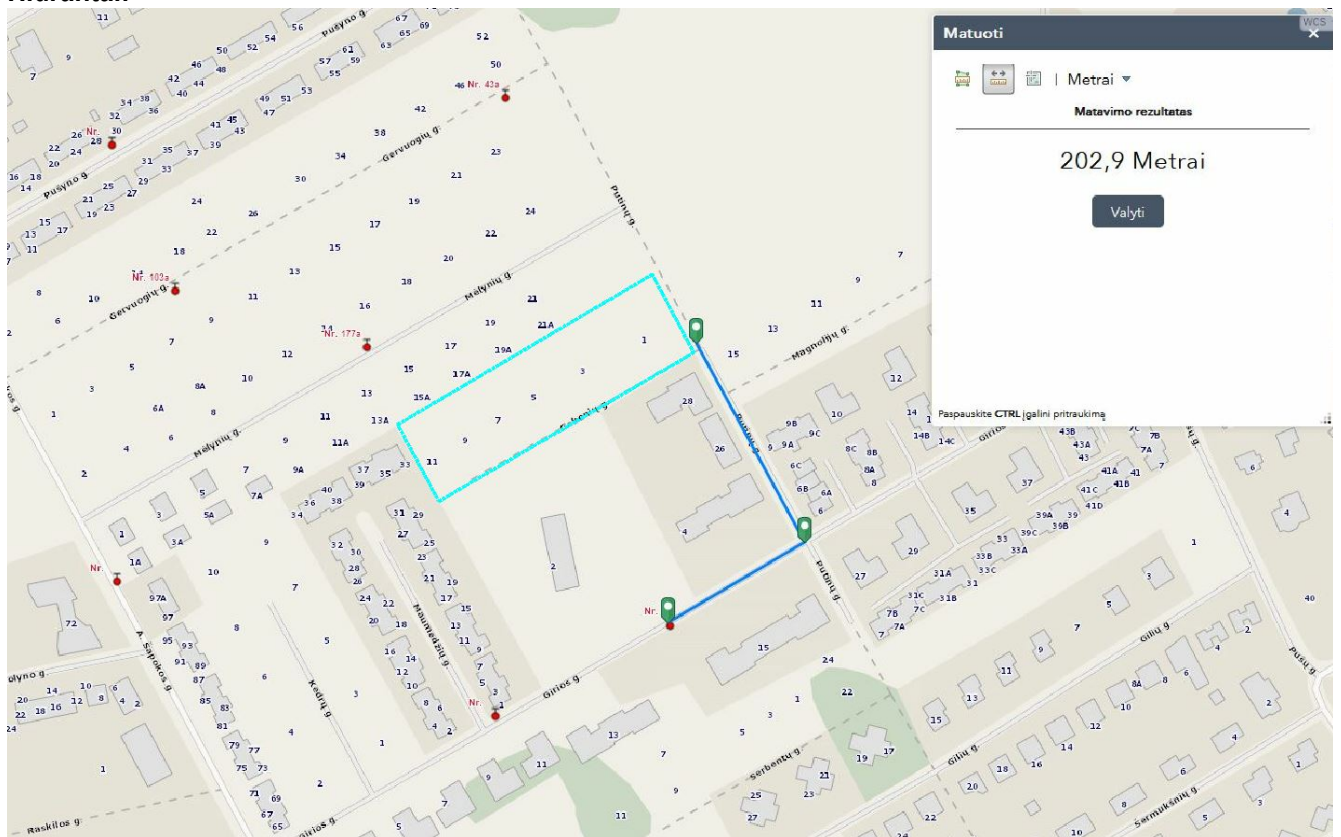
Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registrų centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi (kaimyniniai žemės sklypai):

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5283/0006:1195	Nėra	Kita/ Atskirųjų želdynų teritorijos
5283/0006:1203	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Mėlynių g. 21	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:1208	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Mėlynių g. 19	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:1207	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Mėlynių g. 17	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:1206	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Mėlynių g. 15	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:1205	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Mėlynių g. 13	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:956	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Maumedžių g. 33	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:992	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Maumedžių g. 25	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:440	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 2	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:1102	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 4	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:1103	Nėra	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių

Nerijus Kelmelis

		teritorijos
5283/0006:669	nėra	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5283/0006:712	nėra	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5283/0006:710	nėra	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5283/0006:394	nėra	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Hidrantai:



Pastaba

Esami hidrantai yra per toli (virš 200m atstumu).

Probleminės situacijos:

Nėra

Nerijus Kelmelis

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu esamas sklypas padalinamas į 12 atskirų sklypų, keičiama atidalintų sklypų paskirtis ir numatomi naudojimo būdai, nustatomas naudojimo reglamentas. Suplanuojama 9 gyvenamosios paskirties (G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) sklypai, 2 sklypai

Formuojant sklypo formas ir užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas jau esamam ir bendruoju planu numatomam užstatymui. Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

- Užstatymo linija nenumatoma;
- Aukštis gyvenamųjų sklypų iki 8,5 metrų, komercinės paskirties dalies sklype iki 5,0 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypų ribose;
- Žemės sklypų paskirtis – kita, būdai:
 - sklypų Nr.1-4, 8-12 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
 - sklypo Nr.5 - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - sklypų Nr.6, 7 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- Užstatymo tankis: nuo 20 iki 38 % (gyvenamosios), 11% komercijos;
- Užstatymo intensyvumas –0,4 gyvenamosios ir 0,1 komercijos.
- Planuojamame vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje (sklype) turi būti įrengta ne mažiau kaip 25%, komercinės paskirties sklypuose ne mažiau kaip 10% teritorijos žaliųjų plotų, vadovautis AM įsakymu Nr.D1-36 patvirtintu 2014-01-14 ("Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas"). Planuojamame sklype Nr. 5 (servitute) numatoma įrengti želdyną, kuris tarnautų visai šiai planuojamai teritorijai, o komercinės paskirties statybos zonoje galimas nedidelio tūrio paslaugų paskirties pastatas (tai galėtų būti nedidelė kavinė, maitinimo įstaiga ar pan.), kuris tarnautų ir gretimoms teritorijoms.
- Planuojamame komercinės paskirties sklype (sklypo dalyje) galima smulki prekybos, maitinimo, paslaugų paskirties pastatų statyba (šiai dienai nėra žinoma tiksli būsima pastato paskirtis). Gyvenamosios paskirties sklypuose (Nr.1,2,3,4,9,10,11,12) numatoma statyti po du sublokuotus vienbučius arba po vieną dvibučių (numatomas užstatymo tipas - kitas), sklype Nr. 8 numatoma statyti 3 sublokuotus vienbučius (mažesnis butų skaičius galimas, didesnis – ne; numatomas užstatymo tipas – vb- vienbutis blokuotas užstatymas), sklype Nr.5, komercinės paskirties būde, numatomas lp- laisvo planavimo užstatymas.
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba ar esamų rekonstravimas turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų ar rekonstruojamų 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.
- projektuojamus sklypus patenkama iš 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Putinų gatvės. Putinų gatvėje, bei projektuojamame 12 metrų pločio kelio ir tinklų sklype Nr. 7 (tarnaujančiame daikte) yra galimybė įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliais. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.
- Visuose planuojamuose sklypuose prie kiekvieno būsimo komercinės ir gyvenamosios paskirties pastato, techninio projekto metu, yra privaloma suprojektuoti ir statybos metu įrengti 12x12 metrų kietos dangos aikšteles gaisriniais automobiliais apsisukti, šios aikštelės turi būti nutolusios ne daugiau nei 25 metrų atstumu nuo būsimų pastatų. Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti hidrantą Putinų gatvėje, kelio/tinklų servitute (sklype Nr.6). Šis numatomas hidrantas aptarnaus visą planuojamą teritoriją (gaisrinių automobilių važiavimo kelias nebus ilgesnis nei 200 metrų iki tolimiausio planuojamo pastato). Tikslī hidranto vieta bus sprendžiama pastatų techninio projekto metu.
- Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypų ribose pagal projektuojamą pastatų ar patalpų paskirtį, pagal to meto galiojančią įstatyminę bazę. Atsižvelgiant į tai, kad planuojami gyvenamosios paskirties sklypai yra kaimiškoje vietovėje ir visuomeninis transportas nėra gerai išvystytas, rekomenduojama vienam butui projektuoti dvi automobilių stovėjimo vietas.

Servitutai:

SKLYPO NR.	VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI PROJEKTUOJAMI	TARNAUJANTYS SERVITUTAI PROJEKTUOJAMI
1-4	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0192 ha sklype Nr.6; plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 218. Plotas 0,0192 ha sklype Nr. 6; plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 112. Plotas 0,0403 ha sklype Nr. 5 	
5	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0192 ha sklype Nr.6; plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 218. Plotas 0,0192 ha sklype Nr. 6; plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 212. Plotas 0,0403 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1-4, 6-12 ir gretimoms teritorijoms
6	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 218. plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 112. Plotas 0,0403 ha sklype Nr. 5 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 215. Plotas 0,0192 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1-5, 7-12 ir gretimoms teritorijoms • kodas 222. Plotas 0,0192 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1-5, 7-12 ir gretimoms teritorijoms
7	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0192 ha sklype Nr.6. • kodas 218. Plotas 0,0192 ha sklype Nr. 6. • kodas 112. Plotas 0,0403 ha sklype Nr. 5 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 215. Plotas 0,1568 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1-6, 8-12 ir gretimoms teritorijoms • kodas 222. Plotas 0,1568 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1-6, 8-12 ir gretimoms teritorijoms
8-12	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0192 ha sklype Nr.6; plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 218. Plotas 0,0192 ha sklype Nr. 6; plotas 0,1568 ha sklype Nr. 7. • kodas 112. Plotas 0,0403 ha sklype Nr. 5 	

SERVITUTAI:

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

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

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

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

(kodas 112) - Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis)

(kodas 212) -Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis)

Parkavimo skaičiavimai:

Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Automobilių vietų skaičius skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

30 lentelė, nustatomas toks automobilių stovėjimo vietų poreikis:

5.1	Maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.3	Ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
8	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
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;

Nerijus Kelmelis

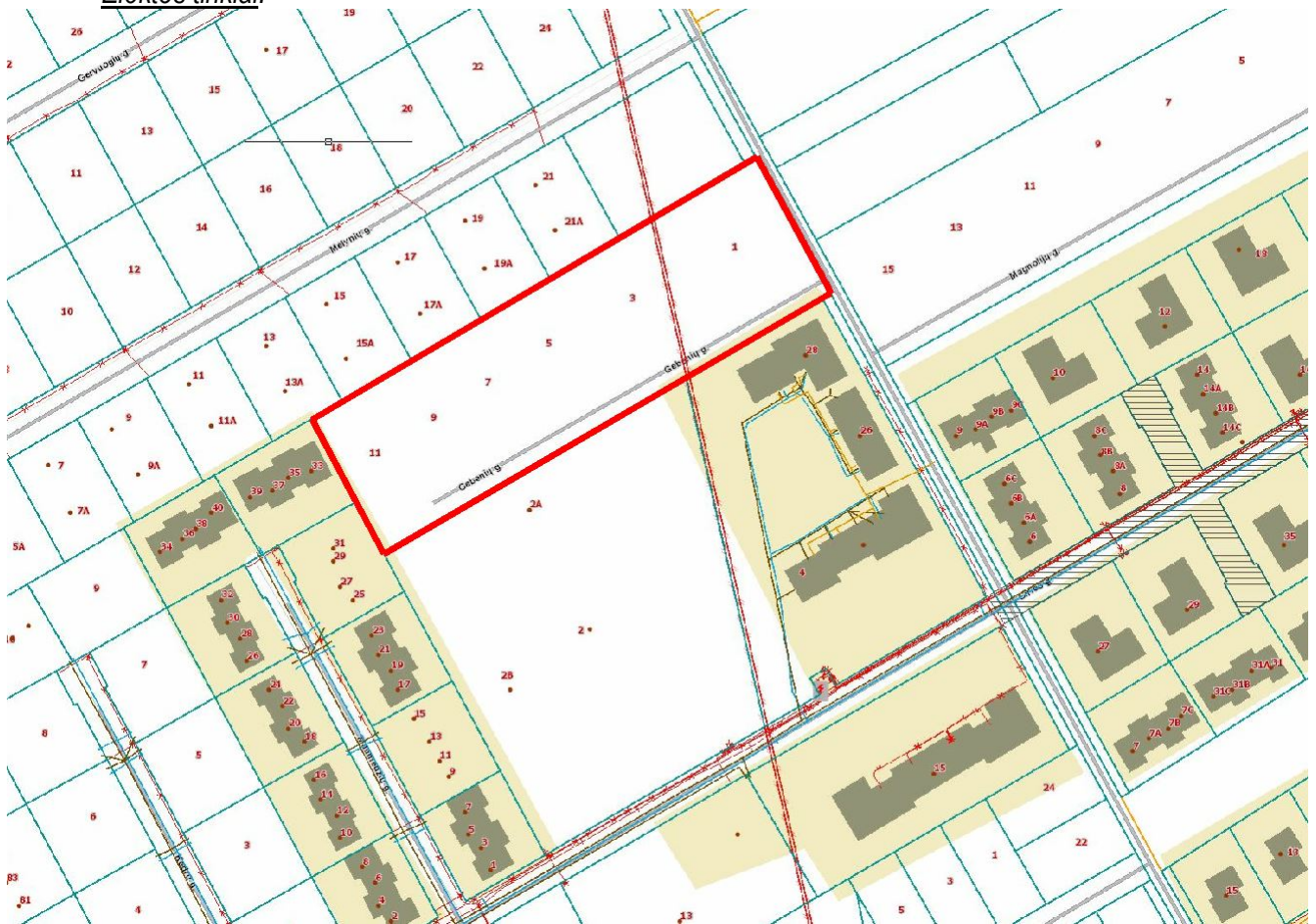


		Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Pastaba: tikslus parkavimo skaičiavimas turi būti atliekamas pastatų techninio projekto metu. Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose. Parkingų talpumas turi būti numatytas pagal pastatų paskirtis ir jų parametrus, išlaikant LR nustatytus atstumus iki kaimyninių sklypų ribų. Atsižvelgiant į tai, kad planuojami gyvenamosios paskirties sklypai yra kaimiškoje vietovėje ir visuomeninis transportas nėra gerai išvystytas, rekomenduojama vienam butui projektuoti dvi automobilių stovėjimo vietas.

Inžineriniai tinklai:

Elektros tinklai.



Netoli planuojamos teritorijos Putinų gatvėje yra įrengta 0,4 kV elektros oro linija. Planuojamą teritoriją kerta 35 kV elektros oro linija (ateityje, atsiradus galimybei šią oro liniją numatoma sukabinti). Apie 160 metrų į pietus nuo planuojamos teritorijos (Girios gatvėje) yra įrengta transformatorinė. Komercinės paskirties sklypams aptarnauti bus tiesiami elektros kabeliai suplanuotu 12 metrų pločio inžinerinių tinklų servitutu.

Vandentiekio, FK tinklai.

Planuojami sklypai ribojasi su Putinų gatve, kurioje yra paklota, centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai (aptarnaujami AB „Kauno vandenys“). Šie tinklai priklauso tam pačiam savininkui kaip ir perplanuojamas sklypas (UAB „Namų resta“).

Nerijus Kelmelis

Sklypuose numatomų kvartalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų aptarnavimui yra numatomi inžinerinių tinklų servitutai.

Ryšių tinklai. Ryšių kabelių šalia planuojamos teritorijos nėra, ateityje atsiradus galimybei, bus numatoma ryšių tijos įrengimas.

Drenažas. Planuojamą teritoriją kerta melioracijos įrenginiai. Norint statyti atidalintuose sklypuose pastatus melioracijos įrenginių apsaugos zonoje, būtina įvykdyti drenažo perkėlimą. Prieš vykdant drenažo perklojimą būtina parengti drenažo rekonstrukcijos projektą ir jį suderinti su Kauno rajono savivaldybės administracija. Būtina užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą jei tai priklauso nuo sklype esančio drenažo.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Remiantis LR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ISTATYMO, 2 priedu – detaliuoju planu planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas.

(pagal topografinės nuotraukos duomenis):

SKLYPO NR.	SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS M ²	APRIBOJIMAI (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166)
1	607	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;
2	466	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;
3	466	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;
4	718	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0258 ha;
5	703	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0403 ha;
6	192	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;
7	1568	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0401 ha;
8	688	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0229 ha;
9	718	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0430 ha;
10	466	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;
11	466	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;
12	632	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas;

Pastabos: 1. Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

Nerijus Kelmelis



Triukšmas.

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Putinų gatvės, aplink užstatytos gyvenamosios teritorijos.

Planuojamame žemės sklype numatomi statiniai – gyvenamuosius vienbučius/dvibučius namas. Komercinės paskirties būde numatomas maksimalus 5 m aukštingumo nedidelio tūrio užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Putinų gatvės, kuri jungiasi pietinėje pusėje į Girios gatvę.

Automobilių parkavimas numatomas sklypuose. Tikslūs automobilių srautai sklype bus tikslinami techninių projektų metu (dabar detalajame plane nurodomas parkavimas pagal preliminarų prognozuojamą užstatymą). Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, ženklios įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės..

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 keitimas 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 keliami. Kaštonų gatvė yra asfaltuota. 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 sandėliavimo 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 poįstatyminiais teisės aktais nustatyto 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 (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas 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.

Tikslus 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

Jei 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:

Priegaisriniai 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.

Jei 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)). Priegaisrinių 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.

Į projektuojamus sklypus patenkama iš 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Putinų gatvės. Putinų gatvėje, bei projektuojamame 12 metrų pločio kelio ir tinklų sklype Nr. 7 (tarnaujančiame daikte) yra galimybė įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelę gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Visuose planuojamuose sklypuose prie kiekvieno būsimo komercinės ir gyvenamosios paskirties pastato, techninio projekto metu, yra privaloma suprojektuoti ir statybos metu įrengti 12x12 metrų kietos dangos aikštelės gaisriniais automobiliams apsisukti, šios aikštelės turi būti nutolusios ne daugiau nei 25 metrų atstumu nuo būsimų pastatų. Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti hidrantą Putinų gatvėje, kelio/tinklų servitute (sklype Nr.6). Šis numatomas hidrantas aptarnaus visą planuojamą teritoriją (gaisrinių automobilių važiavimo kelias nebus ilgesnis nei 200 metrų iki tolimiausio planuojamo pastato). Tiksliai hidranto vieta bus sprendžiama pastatų techninio projekto metu.

Detalioju planu nustatomas max aukštis pastatų 8,5 metrų.

Sklypuose numatomų statyti statinių plotis ar ilgis neviršins 100 metrų.

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

Nerijus Kelmelis

