

*Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. TS- 44 „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Virbališkių k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0011:763, detaliojo plano patvirtinimo“ detaliojo plano žemės sklype, Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 2, kadastro Nr. 5250/0011:163 koregavimas.*

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo iniciatorius** – UAB "Invendus"

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

**Planuojamos teritorijos dislokacija** Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 2, kadastro Nr. 5250/0011:163.

**Teritorijų planavimo dokumento tikslai:**

1. Žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0011:163 padalinimas į du ar daugiau žemės sklypų.
2. Koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

**Teritorijų planavimo dokumento derinimo stadija:** derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

**Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija:** tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno r. savivaldybėje.

**Projektas rengiamas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-13 įsakymas Nr. ĮS-3662 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. TS- 44 „dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Virbališkių k. žemės sklypo, kadastro nr. 5250/0011:763, detaliojo plano patvirtinimo“ detaliojo plano koregavimo, žemės sklype, Kauno r. sav., Ringaudų sen.,

- Virbališkių k., Kranto g. 2, kadastro nr. 5250/0011:163, planavimo darbų programa.“.
- 2022-10-18 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1313.
  - Kauno rajono savivaldybės administracijos 2022-11-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251752.
  - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-12-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252779.
  - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249294.
  - Teli Lietuva LT, AB 2022-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249471.
  - Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2022-11-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251486.
  - AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-11-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248656.
  - Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2022-11-09 teritorijų planavimo sąlygos REG249092.
  - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-11-08 teritorijų planavimo sąlygos REG248866.
  - Aplinkos apsaugos agentūros 2022-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249429.

## **II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą:

- Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 2, kadastro Nr. 5250/0011:163.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdai					Privalomi papildomai rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitoms planams rengti
						UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami				Užstatymo tankumas, UT max	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo intensyvumas)	Konversija	Naujų plėtra	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						11
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS															
Plėtos teritorijos laikotarpiai iki 2019 m.	U 3 	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais	GM - Mišri gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties žemė</li> <li>• Konservacinės paskirties žemė</li> <li>• Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>• Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>• Miškų ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties žemė:</li> <li>• Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</li> <li>• Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</li> <li>• Visuomeninės paskirties teritorijos</li> <li>• Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</li> <li>• Komercinės paskirties objektų teritorijos</li> <li>• Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>• Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos</li> <li>• Bendojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos</li> <li>• Rekreacinės teritorijos</li> <li>• Atskirųjų želdynų teritorijos</li> </ul>	≤ 0,8	12,5		Užstatymo tankumas ≤ 0,6 begyvenamosios paskirties sklypuose ≥ 0,8	p.2		++	p.1 p.3 p.7	p.12 p.21	Kaimynų grupių, kvartalų išplanavimo projektai

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPA				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5250/0011:163	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 2	Kita	Rekreacinės teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	UAB "Invendus"

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
1-3	5250/0011:161	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 4	kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
3; 4; 7; 9	5250/0011:176	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	Privatus asmuo
9; 10; 11; 12	-	Valstybinė žemė	-	LIETUVOS RESPUBLIKA;
12-13	5250/0011:59	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	Vandens ūkio	Nuosavybės teisė: LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS.
13; 8; 5; 6; 1	5250/0011:223	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo

Inžineriniams tinklams yra nurodytos apsaugos zonos.

### III. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono tarybos 2014-08-28 sprendimu TS-299.

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
1	600	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	35	40	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2	600	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	35	40	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
3	694	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	33	40	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Užstatymo tipas, statinių statybos zona, riba ir linija – Planuojamoje teritorijoje užstatymo tipas: laisvo planavimo.

Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona nustatoma įvertinus galimą statinių išdėstymą, kuri turi būti tikslinama techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į automobilių stovėjimo vietų poreikį, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymą. Į užstatymo zoną patenkančių esamų inžinerinių tinklų perkėlimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu normuojamas želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose 25%.

Planuojamos teritorijos žaliųjų erdvių užimami plotai atitinka normatyvinius reikalavimus. Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, priklausomųjų želdinių ir želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į NATURA2000 teritorijas

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje kultūros vertybių įregistruota nėra.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“, gyvenamosios paskirties pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m<sup>2</sup> minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, gyvenamojo pastato kurio naudingas plotas didesnis nei 70 m<sup>2</sup>, bet neviršija 140 m<sup>2</sup> minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 2 vietos. Pastato kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingam plotui. Automobilių stovėjimo vietos bus suprojektuotos techninio projekto metu pagal gyvenamųjų pastatų naudingą plotą.

#### **Priešgaisriniai reikalavimai:**

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. d1-955/1-312 nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė privažiuoti prie pastatų.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su Gaižėnų tvenkiniu. Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrantus.

Esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos nurodomos atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei esamas komunikacijas.

Inžineriniai tinklai planuojami atsižvelgiant į patvirtinto detaliojo sprendinius bei į suinteresuotų institucijų išduotas planavimo sąlygas.

Planuojamų inžinerinių tinklų vieta yra preliminari – bus tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Eksploatuoti vadovaujantis inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Geriamojo vandens tiekimui teritorijoje planuojamas artezinis gręžinys.

Nuotekoms planuojama įrengti nuotekų valymo įrenginį ir išvalytos bus nuotekos išleidžiamos į Gaižėnų tvenkinį.

Planuojamoje teritorijoje nėra paklota Telia Lietuva, ryšių kabelių. Artimiausias ryšio šulinys yra Dievogalos gatvėje. Ryšių linijos pasijungimą nuo artimiausio ryšio linijos Dievogalos gatvėje spręsti atskirais projektais gavus technines sąlygas.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registru centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Įvažos į žemės sklypą:

Į sklypus patenkama iš D kategorijos Kranto gatvės.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečiųjų šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinama atlikus kadastrinius matavimus.

Projekto vadovė



Zita Normantiene

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektas



Egidijus Stašelis