

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Rengiamas „Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-02-25 įsakymu Nr. ĮS-346 patvirtinto Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0006:669, detaliojo plano keitimas“.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr.ĮS-2323 (2022-06-28), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" Nr.ĮS-2682 (2022-07-26) , teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-973 (2022-07-26)..

Planavimo tikslai: 1. pakeisti žemės sklypų, kadastro Nr.5283/0006:669, kadastro Nr. 5283/0006:339, kadastro Nr.5283/0006:710, kadastro Nr.5283/0006:712 ir kadastro Nr. 5283/0006:713, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kita, būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos; 2. Sujungti kitos paskirties žemės sklypus, kadastro Nr. 5283/0006:669, kadastro Nr. 5283/0006:338, kadastro Nr.5283/0006:339, kadastro Nr. 5283/0006:710, kadastro Nr. 5283/0006:712 ir kadastro Nr. 5283/0006:713 ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypų. 3. 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 nenumatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, nenumatyta 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. Sklypai nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.



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

Nerijus Kelmelis

kadastrinis Nr.5283/0006:338 (Pušų g. 15):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0,0725 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 – 0,0725 ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); plotas – 0,0100 ha;

kadastrinis Nr.5283/0006:339 (adresas nesuteiktas):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruotas sklypo plotas 0,2256 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 – 0,2256 ha;

kadastrinis Nr.5283/0006:669 (adresas nesuteiktas):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruotas sklypo plotas 0,9935 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 – 0,9935 ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); plotas – 0,0450 ha;

kadastrinis Nr.5283/0006:712 (adresas nesuteiktas):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruotas sklypo plotas 0,2055 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 – 0,2055 ha;

kadastrinis Nr.5283/0006:713 (adresas nesuteiktas):

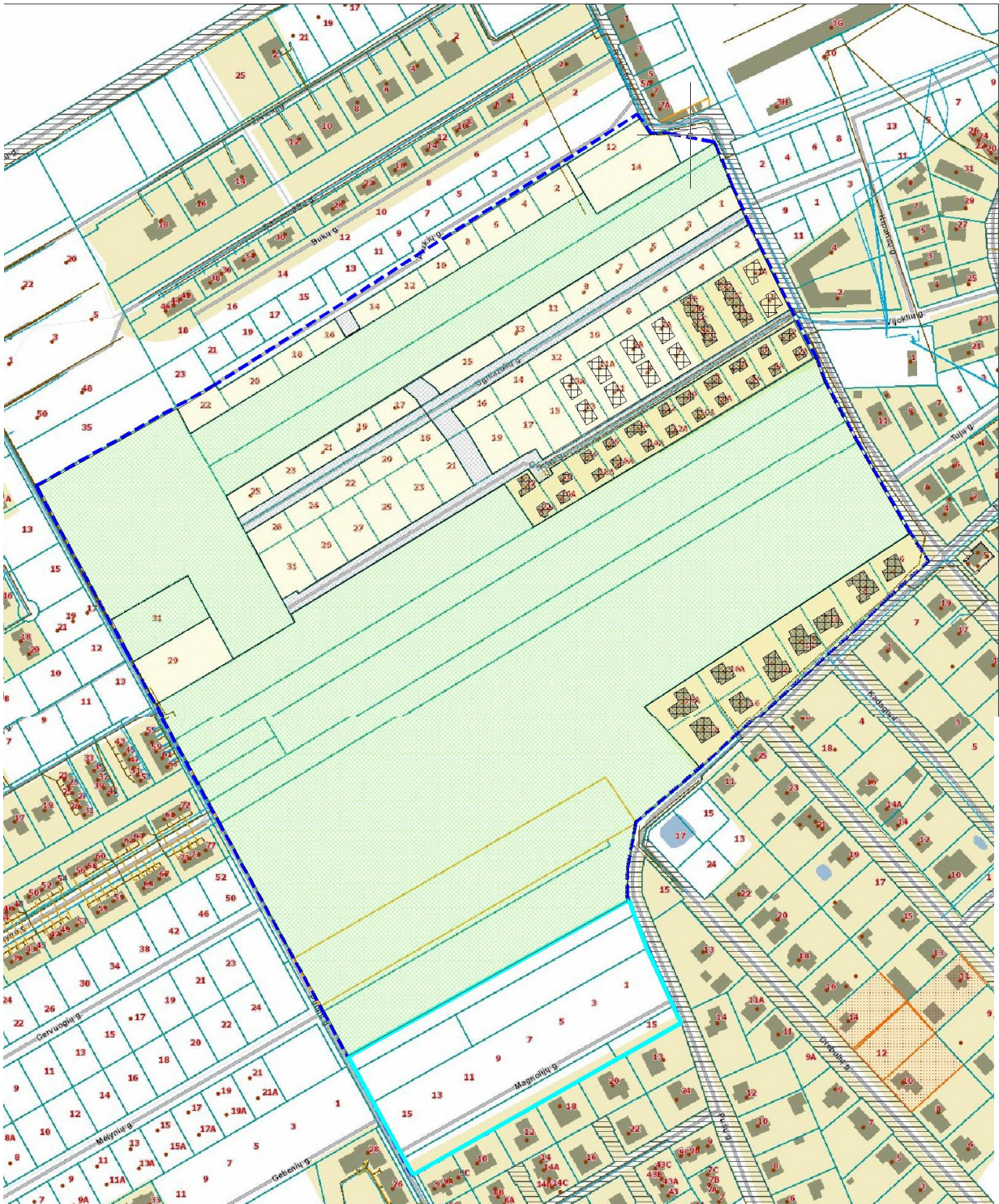
- pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruotas sklypo plotas 0,3612 ha (žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus);
- Įregistruoti servitutai: nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "Namų resta";
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,3612 ha;








kadastrinis Nr.5283/0006:710 (adresas nesuteiktas):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruotas sklypo plotas 0,2500 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 – 0,2500 ha;

Nerijus Kelmelis


Gretimos teritorijos sklypų paskirčių ir užstatymo analizė

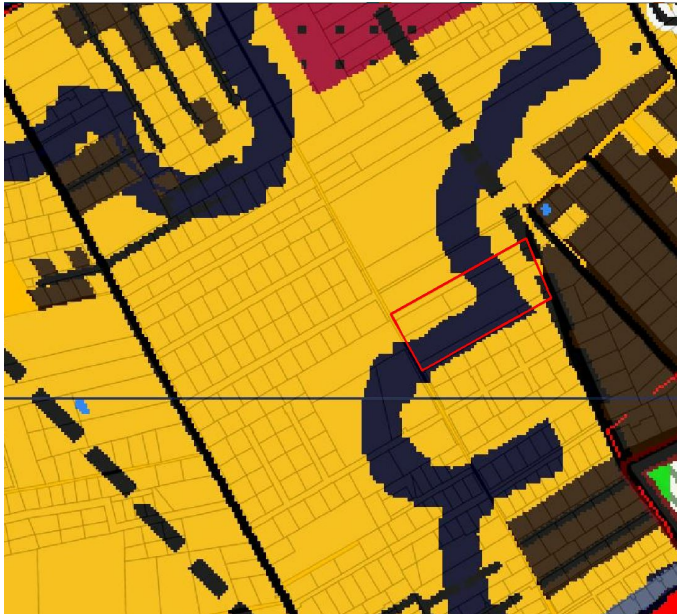


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:	
	ANALIZUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE (REGISTRUOTOS SKLYPŲ RIBOS)
	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIŲ TERITORIJOS
	VIENBUČIŲ/DVIBUČIŲ GYV NAMŲ TERITORIJOS (G1)
	ŽEMĖS ŪKIO TERITORIJOS
	ESAMAS UŽSTATYMAS

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 pažymėtomis teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdai				Privolomi papildomi rengti teritorijose planavimo dokumentais, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitoms planams rengti	
						UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsivėlgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
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"> • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visonominės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonorų teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių 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	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	GM - Miesto gyvenamoji 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"> • Visonominės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonorų teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+			p.12 p.21
U.3		Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais	GM - Miesto gyvenamoji 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"> • Visonominės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonorų teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.3 p.7	p.12 p.21	Kaimynų grupių, kvartalų išplanavimo projektai
U.4		Vietiniai vystyti mišriai centriniai esamo užstatymo su socialine, mūšine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos. 1. Babtai; 2. Čekaiškė; 3. Eberelis; 4. Garliava; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Rimgaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkiša	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"> • Visonominės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonorų teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.7	p.12 p.21	Bendrasis planas
						Gyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,8									

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

Nerijus Kelmelis

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



Ištrauka iš žemėlapio

SPRENDINIAI:

Sitūmos prioritetinės turizmo rušys 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

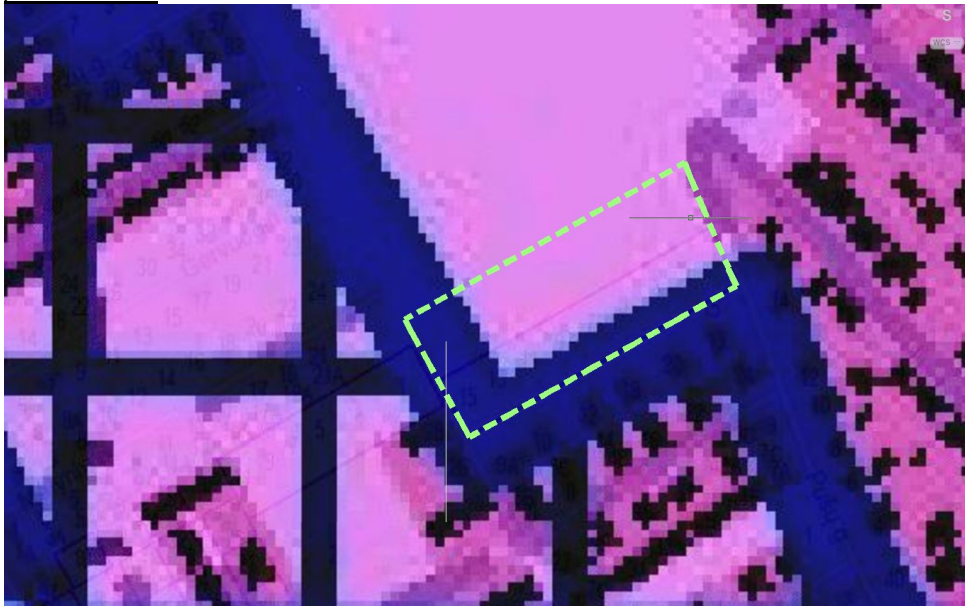
T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas



Ištrauka iš žemėlapio

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Planuojama teritorija
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
- ▼ Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
- ▲ Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblynės
- 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




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

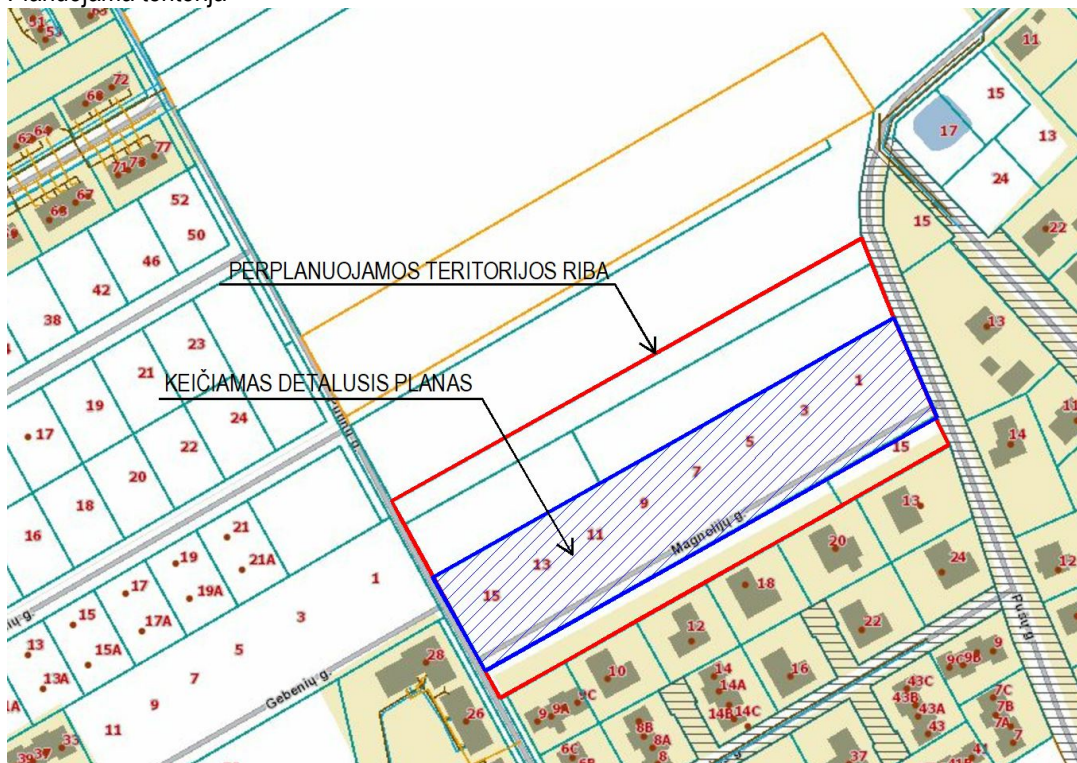
Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

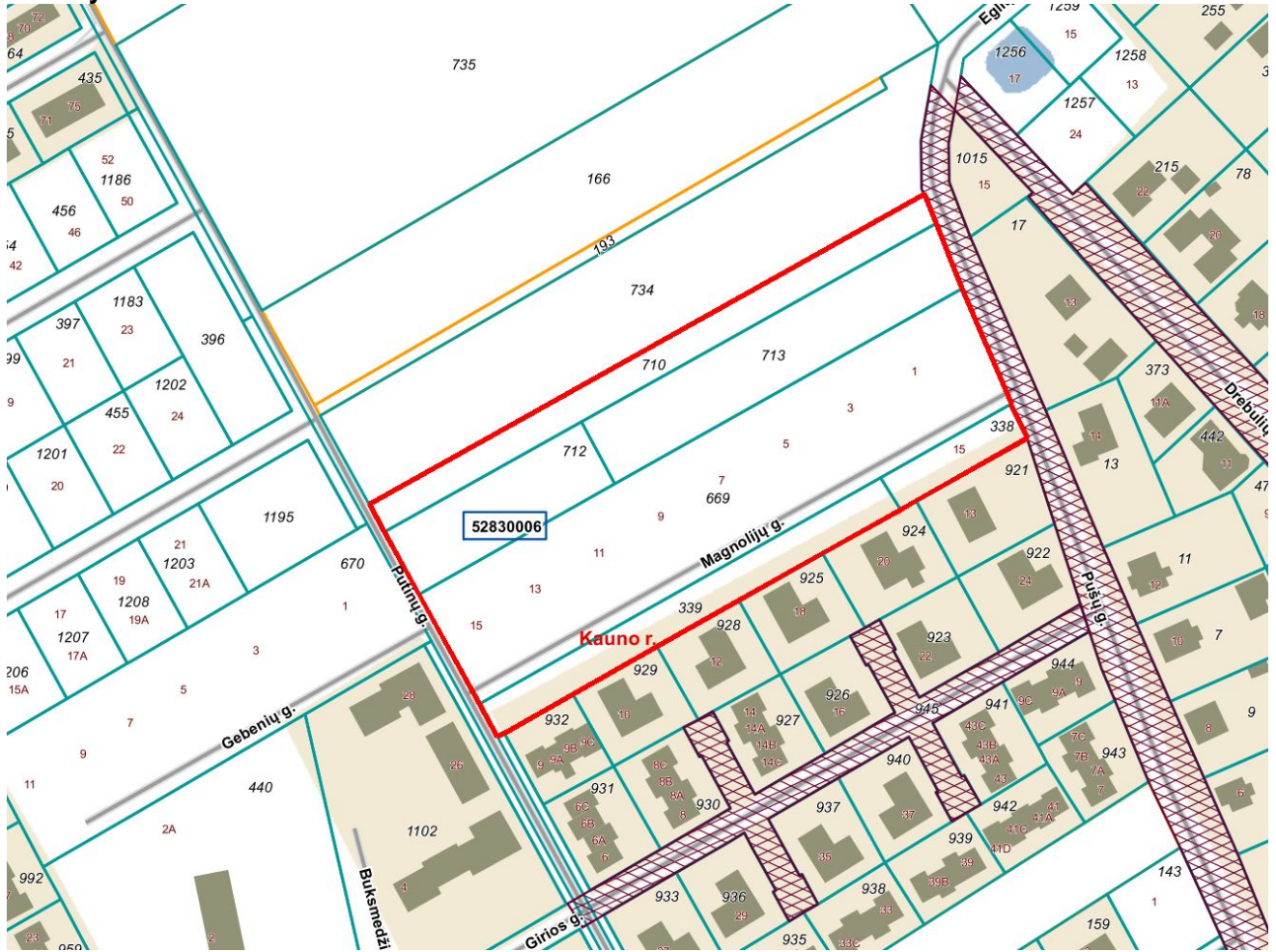
 Karmėlavos aglomeracija

 Raudondvario aglomeracija

Planuojama teritorija



Gretimybės:



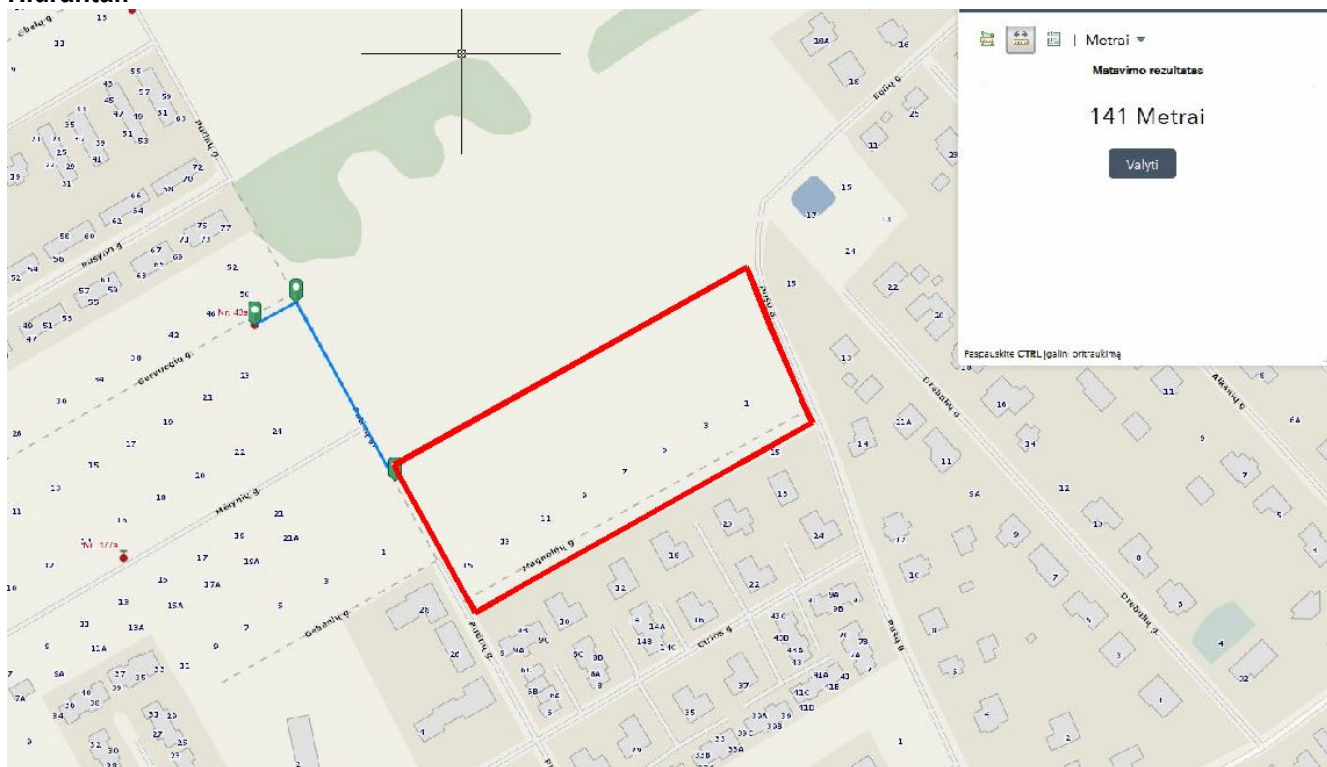
Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registrų centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi (kaimyniniai žemės sklypai):

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5283/0006:734	Nėra	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5283/0006:1015	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Drebulių g. 15	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:17	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Drebulių g. 13	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:13	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Pušų g. 14	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:921	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Pušų g. 13	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:924	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 20	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:925	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 18	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:928	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 12	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:929	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 10	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:932	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Putinų g. 9	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:945	Nėra	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5283/0006:1103	nėra	Žemės ūkio/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Nerijus Kelmelis

5283/0006:1102	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Girios g. 4	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5283/0006:670	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 nuo toliausio sklypo kraštinės).

Probleminės situacijos:

Nėra

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu esamas sklypas padalinamas į 36 atskirų sklypų, keičiama atidalintų sklypų paskirtis ir numatomi naudojimo būdai, nustatomas naudojimo reglamentas. Suplanuojama 32 gyvenamosios paskirties (G1 - vienuočių ir dviučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) sklypai, 3 sklypai gatvėms ir inžineriniams tinklams tiesti (I1 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), 1 sklypas želdynui įrengti (E - Atskirųjų želdynų teritorijos).

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

- Užstatymo linija nenumatoma;
- Aukštis gyvenamųjų sklypų iki 8,5 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypų ribose;
- Žemės sklypų paskirtis – kita, būdai:
 - sklypų Nr.2-13, 16-29, 31-36 - Vienbučių ir dviučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
 - sklypo Nr.30 - Atskirųjų želdynų teritorijos (E);
 - sklypų Nr.2, 14, 15 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- Užstatymo tankis: nuo 29 iki 40 % (gyvenamosios);
- Užstatymo intensyvumas – 0,4 gyvenamosios.
- Planuojamame vienuočių ir dviučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje (sklypuose) turi būti įrengta ne mažiau kaip 25% teritorijos žaliųjų plotų, vadovautis AM įsakymu Nr.D1-36 patvirtintu 2014-01-14 ("Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas"). Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu..
- Gyvenamosios paskirties sklypuose (Nr.2,13,16,27) numatoma statyti po 3 ar 4 sublokuotus vienuočius (reikalingas 2 arų žemės plotas vienam gyvenamajam namui), kituose gyvenamosios paskirties sklypuose (G1) numatoma statyti vienas vienbutis arba vienas dvibutis (numatomas užstatymo tipas – sodybinis užstatymas).
- 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.
- 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.
- Į projektuojamus sklypus patenkama iš 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Putinų ir Pušų gatvių. Putinų gatvėje, Pušų gatvėje, bei projektuojamame 12 metrų pločio kelio ir tinklų sklype Nr. 15 (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 gyvenamosios paskirties pastato, techninio projekto metu, yra privaloma suprojektuoti ir statybos metu įrengti 12x12 metrų kietos dangos aikšteles gaisriniais automobiliams apsisukti, šios aikštelės turi būti nutolusios ne daugiau nei 25 metrų atstumu nuo būsimų pastatų. Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti hidrانتus: vieną Putinų gatvėje, kitą Pušų gatvėje. Šie numatomi hidrantai aptarnaus visą planuojamą teritoriją (gaisrinių automobilių važiavimo kelias nebus ilgesnis nei 200 metrų iki tolimiausio planuojamo pastato). Tiksli hidrantų vieta bus sprendžiama pastatų techninio projekto metu
- Planuojamame sklype Nr. 30 (projektuojamoje atskirųjų želdynų teritorijoje) numatoma įrengti želdyną, kuris tarnautų visai šiai planuojamai teritorijai.

Servitutai:

SKLYPO NR.	VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI PROJEKTUOJAMI	TARNAUJANTYS SERVITUTAI PROJEKTUOJAMI
1	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 218. Plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 112. Plotas 0,0599 ha sklype Nr. 30 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 215. Plotas 0,0380 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams ir gretimoms teritorijoms. • kodas 222. Plotas 0,0380 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams ir gretimoms teritorijoms
2-13	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 218. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 112. Plotas 0,0599 ha sklype Nr. 30 	
14	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 218. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 112. Plotas 0,0599 ha sklype Nr. 30 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 215. Plotas 0,0376 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams ir gretimoms teritorijoms. • kodas 222. Plotas 0,0376 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams ir gretimoms teritorijoms
15	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14. • kodas 218. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14. • kodas 112. Plotas 0,0599 ha sklype Nr. 30 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 215. Plotas 0,3701 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams ir gretimoms teritorijoms. • kodas 222. Plotas 0,3701 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams ir gretimoms teritorijoms
16-29	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 218. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 112. Plotas 0,0599 ha sklype Nr. 30 	
30	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 218. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 212. Plotas 0,0599 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja visiems skypams.
31-36	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 115. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 218. Plotas 0,0308 ha sklype Nr. 1; plotas 0,0376 ha sklype Nr. 14; plotas 0,3701 ha sklype Nr. 15. • kodas 112. Plotas 0,0599 ha sklype Nr. 30 	

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“

Nerijus Kelmelis



30 lentelė, nustatomas toks automobilių stovėjimo vietų poreikis:

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 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 ir Pušų yra įrengta 0,4 kV elektros tinklai. Apie 160 metrų į pietus nuo planuojamos teritorijos (Girios gatvėje) yra įrengta transformatorinė. Gyvenamosios paskirties sklypams aptarnauti bus tiesiami elektros kabeliai suplanuotu 12 metrų pločio inžinerinių tinklų koridoriumi.

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“).

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

Ryšių tinklai. Ryšių kabeliai yra šalia planuojamos teritorijos (šiaurinėje dalyje keliuose sklypuose yra numatomos yršių kebalio apsaugos zonos), planuojamą teritoriją numatoma aptarnauti ryšių kabeliai (tikslios trasos bus sprendžiamos pastatų arba gatvės techninio projekto metu).

Drenažas. Planuojamą teritoriją kerta melioracijos įrenginiai. Norint statyti atidalintuose sklypuose pastatus melioracijos įrenginių apsaugos zonoje, būtina įvykdyti drenažo perkėlimą. Yra parengtas drenažo rekonstrukcijos projektas, kuris yra suderintas su Kauno rajono savivaldybės administracija.

Triukšmas.

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Putinų ir Pušų gatvių, aplink užstatytos gyvenamosios teritorijos.

Planuojamame žemės sklype numatomi statiniai –gyvenamuosius vienbučius/dvibučius namus. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Putinų ir Pušų gatvių, 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 veiklą, 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 nustatytų kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

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

Nerijus Kelmelis



(Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

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

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyrtaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimų pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

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

Į projektuojamus sklypus patenkama iš 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Putinų ir Pušų gatvių. Putinų gatvėje, Pušų gatvėje, bei projektuojamame 12 metrų pločio kelio ir tinklų sklype Nr. 15 (tarnaujantiame daikte) yra galimybė įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Visuose planuojamuose sklypuose prie kiekvieno gyvenamosios paskirties pastato, techninio projekto metu, yra privaloma suprojektuoti ir statybos metu įrengti 12x12 metrų kietos dangos aikšteles gaisriniais automobiliams apsisukti, šios aikštelės turi būti nutolusios ne daugiau nei 25 metrų atstumu nuo būsimų pastatų. Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti hidrantus: vieną Putinų gatvėje, kitą Pušų gatvėje. Šie numatomi hidrantai aptarnaus visą planuojamą teritoriją (gaisrinių automobilių važiavimo kelias nebus ilgesnis nei 200 metrų iki tolimiausio planuojamo pastato). Tiksliai hidrantų 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 kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nerijus Kelmelis

