

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-12-28 sprendimu Nr. TS-278 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:8, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Tvenkinių g. 41, kadastro Nr. 5240/0011:401

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – UAB "Arbor Medical Corporation LT"

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

Planuojamos teritorijos dislokacija Kauno r. sav., Lapės, Tvenkinių g. 41, kadastro Nr. 5240/0011:401.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-12-28 sprendimu Nr. TS-278 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:8, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Tvenkinių g. 41, kadastro Nr. 5240/0011:401.

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 2005-12-28 sprendimu Nr. TS-278 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., žemės sklypo, kadastro Nr. 5240/0011:8, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Tvenkinių g. 41, kadastro Nr. 5240/0011:401, darbų programa.

- 2023-03-28 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-394.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-04-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG273826.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-04-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG273998.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-04-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272719.
- Telia Lietuva LT, AB 2023-04-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272905.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2023-04-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274334.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-04-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272269.
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023-04-18 teritorijų planavimo sąlygos REG273240.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2023-04-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272626.
- Valstybinės miškų tarnybos 2023-04-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274425.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

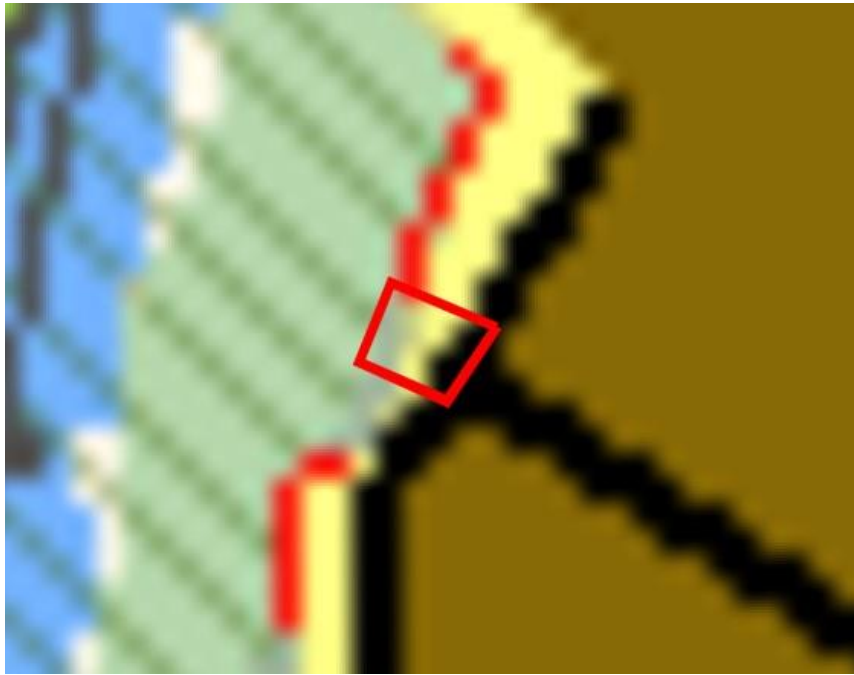
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą:

- Kauno r. sav., Lapės, Tvenkinių g. 41, kadastro Nr. 5240/0011:401.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

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



Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 2 preido 7 punktu „*Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus/keičiant galiojančius teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, **paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose** arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms.*“



Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuotojo geriamo vandens tiekimo ir centralizuotojo arba individualiojo nuotekų tvarkymo teritorija.



Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo

infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius šalia planuojamos teritorijos yra atvesti lietaus nuotekų tinklai.

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350, atnaujinimo sprendinius.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5240/0011:401	Kauno r. sav., Lapės, Tvenkinių g. 41	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	UAB "Arbor Medical Corporation LT"

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
1-2	5240/0011:463	Kauno r. sav., Lapės	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo
2-3	5240/0011:402	Kauno r. sav., Lapės, Tvenkinių g. 43	kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
3-4	-	Valstybinė žemė (D kategorijos Tvenkinių gatvė)	-	LIETUVOS RESPUBLIKA;
4-1	5240/0011:400	Kauno r. sav., Lapės, Tvenkinių g. 39	kita (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Privatus asmuo

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) riba:



Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų. Vakarinėje dalyje yra miško žemės teritorija, kuri neįtakos šios vietovės kraštovaizdžiui. Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijose dominuoja dekoratyviniai augalai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti inžineriniai tinklai. Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš esamos Tvenkinių gatvės.

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.

Žemės sklypui, kadastro Nr. 5240/0011:401 nustatyti papildomi teritorijos naudojimo reglamentai, teritorijos naudojimo tipai ir kita.

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy - vumas %	
1	1008	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	29	40	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Užstatymo tipas, statinių statybos zona, riba ir linija – Planuojamoje teritorijoje užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas.

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.

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

Numatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo apželdinimas yra 25 proc. (35 proc. gamtinio karkaso teritorijoje), o tai atitinka LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 nuostatas. Žemės sklypo proj. Nr. 1 dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas (526m²), šiai teritorijai taikoma 35 proc. apželdinimas (184m²). Likusi žemės sklypo dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl taikoma 25 proc. apželdinimas (121m²). Viso žemės sklypas turi būti apželdintas ne mažiau 305m² - 30%.

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 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, gyvenamojo pastato kurio naudingas plotas didesnis nei 70 m², bet neviršija 140 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 2 vietos. Pastato kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² 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.

Šalia žemės sklypo Tvenkinių g. 41 yra įrengtas gaisrinis hidrantas Nr. 9405. Esamo gaisrinio hidranto koordinatės – 499584; 6092944.

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 preliminarai – 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.

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

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti ryšių kabelių. Artimiausias ryšio šulinys yra Tvenkinių gatvėje.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti lietaus nuotekų tinklai.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti dujotiekio 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 VI „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 Tvenkinių gatvės.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VI „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 Normantienė

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektas



Egidijus Stašelis