

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.....	2
1.1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	3
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	3
2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENROJO PLANO I KEITIMAS.....	3
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI.....	5
2.1.3. DETALIEJI PLANAI.....	9
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	9
3. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	9
4. PLANUOJAMA TERITORIJA.....	9
4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS.....	9
4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI.....	10
4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS.....	10
4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI.....	10
4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI.....	10
4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI.....	10
4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	10
5. GRETIMOS TERITORIJOS.....	11
6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI.....	11
6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI.....	11
6.1.2. STATYBOS REGLAMENTAI.....	12
6.1.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)....	12
7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE.....	13
8. SERVITUTAI.....	16
9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS.....	17
10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA.....	18
11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	18
12. TRANSPORTAS.....	19
12.1. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS	19
13. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	19
14. IŠVADOS.....	20
15. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS.....	20

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono valdybos 2001-11-27 sprendimu Nr. 305 patvirtinto žemės sklypo Šniūrų k., skl. Nr. 78, Alšėnų sen., Kauno r. sav., detaliojo plano keitimas.

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

1 iš 18

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo (2023-09-01 Nr. JS-2502), Kauno rajono savivaldybės mero potvarkis “Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo ir planavimo tikslų patvirtinimo” (2023-10-06 Nr. MP-794), Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas “Dėl detaliojo plano keitimo darbų programos patvirtinimo” (2023-10-11 Nr. JS-2761), 2023-10-05 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-1294, planavimo darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – pakeisti žemės sklypo kadastro Nr. 5247/0007:191 pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (žemės naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos); sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5247/0007:191 ir Nr. 5247/0007:190 ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypų; nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB “Bevas”.

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

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

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

1.1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411 patvirtintas BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose esamos plėtros teritorijos, siūlomos vystyti 2019-2029 m. laikotarpiu, neprioritetinės plėtros kaimų teritorijos; žemės naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, rekreacinės teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Detaliojo plano keitimo sprendiniai Bendrojo plano sprendiniams neprieštarauja.

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

2 iš 18



Pietinės teritorijos atilžavimas vyusių 2019 m. - 2020 m. laikotarpiu	U.5	Stambių daugiabučių gyvenamųjų kompleksų plėtra (jeišinis substitutas)	GG - Gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Komercinės paskirties žemė • Vandenų ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos 	≤ 0,6	8,5	
	U.6	Negrizdinti es planas kamams	GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statymui		<ul style="list-style-type: none"> • Sveikatos ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir infrastruktūros objektų teritorijos • Eksploatacijos teritorijos • Atliekų šėkėjų teritorijos 	≤ 0,6	8,5	

1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo ištrauka

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono savivaldybės administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

3 iš 18

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo (atliktas viešas visuomenės supažindinimas su sprendiniais) sprendiniuose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka Urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių iš dalies susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną. Detaliojo plano keitimo sprendiniai Bendrojo plano sprendiniams neprieštarauja.



TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Eil. Nr.	Funkcinės zonos žymėjimas pagrindiniam brėžinyje	Funkcinės zonos indeksas	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys (jei reikalaujama atskirais punktais)	Galimi žemės naudojimo būdai (jei reikalaujama atskirais punktais)	Papildomi reikalavimai (jei kiti reikalaujama atskirais punktais)				Kiti reikalavimai	
						Galimas maksimalus užstatymo tankis, %	Galimas maksimalus užstatymo intensyvumas / užstatymo tūris rodiklis	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, m	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, aukštai		
8	U_QSD_F		Urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių iš dalies susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	Kitos pasiskirtos žemės (KT) (dominuoja)	G1 (S)	(3)	(3)	10	2	1 - Konservacinės paskirties žemėje statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokias atvejis užstatymo parametrai parenkami individualiai. 2 - Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik besiojimo žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atliekų želdynų, teritorijose - tualečiai, stoginės, pavėšinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. 3 - Jei funkcinė zona yra laikomose bendruosiuose teisiniuose reglamentuose nenumatyta kitaip, vienbutis (vieno buto) ir dvibutis (dviejų butų) gyvenamoji pastatai ar sublokalių gyvenamųjų pastatų distancijos leidimo žemės sklypų, užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09.2006 „Vienbutis ir dvibutis gyvenamoji pastatas“. 4 - Tinkiant Lietuvos Respublikos teisės aktus, sudaromos sąlygos žemės gelmių išteklių tekinimui nustatyti kitos paskirties žemės naudojimą išskirtinai teritorijų naudojimo būdu, tačiau tai nėra tapalu tekinimui minėtas telonius eksploatuoti. Dėl žemės gelmių išteklių tekinimo eksploatavimo galimybių žiūrėti kitas šio bendrojo plano keitimo suvestiklis. 5 - Nustatoma, kad naujai formuojami vienbutis ir dvibutis gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypai yra ne mažesni nei 8 arai (išskyrus atvejus, kai formuojami žemės sklypai prie esamų gyvenamųjų pastatų).	
				Vandens ūkio pasiskirtos žemės (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)		
					Misikų ūkio pasiskirtos žemės (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)		(2)
					Konservacinės paskirties žemės (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)		(1)

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo ištrauka

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256. Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija neptenka į centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo zoną, tačiau yra betarpiškoje gretimybėje. Pagal išduotas planavimo sąlygas yra techninė galimybė planuojamos teritorijos pastatus prijungti prie centralizuotų vandens tiekimo ir

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

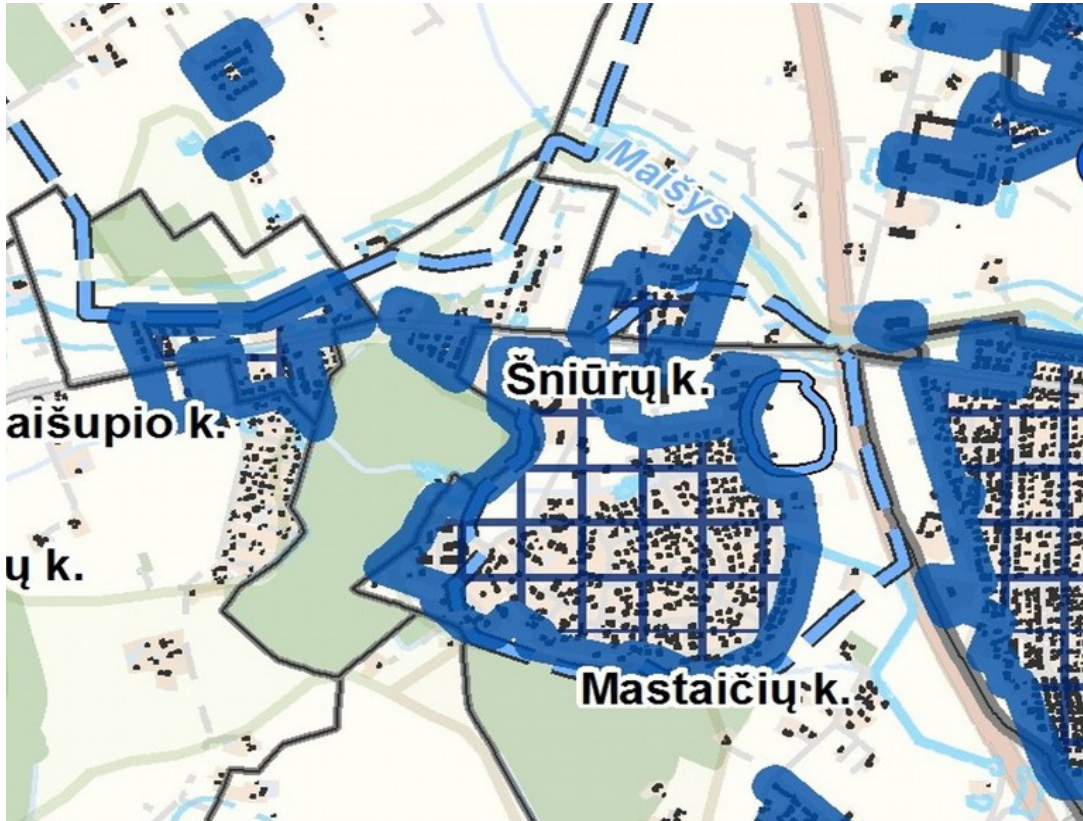
UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097










2024/01-TDP.AR

4 iš 18

buitinių nuotekų tinklų, esančių žemės sklype kitoje J. Lukšos g. pusėje. Detalesni eksploatuojamų tinklų sprendiniai bus numatomi statybos projektų metu.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Planu koreguojama teritorija
- 2021 m. specialiojo plano keitime nustatytos aglomeracijos**
-  Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone
-  Karmėlavos aglomeracija
-  Raudondvario aglomeracija
- Vandenvietė ir jos apsaugos zona**
-  esama vandenvietė
-  2-oji (mikrobinės taršos apribojimo) juosta
-  3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta
-  3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (A sektorius)
-  3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (B sektorius)

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

RENGĖJAS

TR
TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

5 iš 18

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų aptarnavimo teritoriją.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Planuojama teritorija
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
- 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
- Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
- Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaseinis
- Administracinės seniūnijų ribos
- Administracinės gyvenviečių ribos
- Galimai teršiamą teritorija
- Vandenvietė
- Vandenvietės apsaugos zona
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
- Upės, upeliai, kanalai, grioviai
- Sausintuvai
- Rinktuvai
- Esami vandens telkiniai
- Naudingosios iškasenos
- Valstybinės reikšmės miškai
- Esami miškai
- Esami pastatai
- Esamų žemės sklypų ribos
- Valstybinės reikšmės magistraliniai keliai
- Valstybinės reikšmės krašto keliai
- Valstybinės reikšmės rajoniniai keliai

RENGĖJAS

TR
TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

6 iš 18

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

3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniais greta planuojamos teritorijos yra suplanuota IV prioriteto nacionalinė dviračių turizmo plėtros trasa, numatyta J. Lukšos gatve, sutampančia su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Garliava – Pažėrai – Veiveriai Nr. 1933. Šie specialiojo plano sprendiniai planuojamos teritorijos sprendiniams įtakos neturės.



5 pav. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka

Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendinių planuojamoje teritorijoje nėra.

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno rajono savivaldybės administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

DOCUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

7 iš 18

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti žemiau išvardinti detalieji planai:

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1).

Visoje analizuojamoje teritorijoje yra penki patvirtinti detalieji planai:

DP-1. Kauno rajono valdybos 2001-11-27 sprendimu Nr. 305 patvirtintas detalusis planas “Sklypo Nr.78, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 9627 kv.m., padalijimas į du sklypus, keičiant vieno iš jų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį detalusis planas” (įregistruotas du kartus Nr. T00056860 ir T00056861)

DP-2. Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 d. įsakymu Nr. 1188 patvirtintas detalusis planas “Sklypo Nr.1, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 34255 kv.m, padalijimas į 23 sklypus ir sklypo Nr.3, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 34202 kv.m, padalijimas į 22 sklypus, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (sodybinio užstatymo) detalusis planas” (T00057809).

DP-3. “Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. 1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:1) ir 3 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:3) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 3, kadastro Nr. 5247/0012:447” (T00080696). Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-24 įsakymu Nr. JS-1640.

DP-4. “Sklypo Nr.164, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 2000 kv.m., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (sodybinio užstatymo) detalusis planas” (T00056616).

DP-5. “Sklypo Nr.170, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 1904 kv.m., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (sodybinio užstatymo) detalusis planas” (T00059098).

Esamos būklės brėžinyje, mėlynai pažymėtos teritorijos, kuriose daroma prielaida dėl galiojančių detaliųjų planų (TPDR tinkamai įregistruotų duomenų nerasta).

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

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje patvirtintų žemės valdos projektų duomenų nerasta.

3. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

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

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

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

4. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano keitimu planuojami žemės sklypai kadastro Nr. 5247/0007:191 ir Vaivorykštės g. 1, kadastro Nr. 5247/0007:190 sujungiami į vieną ir padalijami du ar daugiau žemės sklypų, vienam iš žemės sklypų keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.

4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

1. Žemės sklypo Vaivorykštės g. 1, Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., plotas 0.2207 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, žemės naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo kadastrinis Nr. 5247/0007:190, unikalus Nr. 5247-0007-0190, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1. neįregistruotos Nekilnojamojo turto

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

8 iš 18

registre - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). 2. įregistruotos Nekilnojamojo turto registre - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (111 kv. m.).

2. Žemės sklypo Šniūrų k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., plotas 0.7420 ha, Žemės ūkio naudmenų plotas 0.7420 ha, ariamos žemės plotas 0.7420 ha, Nusausintos žemės plotas: 0.7420 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, sklypo kadastrinis Nr. 5247/0007:191, unikalus Nr. 5247-0007-0191, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų. Galiojančiu teritorijos planavimo dokumentu nustatytas apribojimas “kelio sanitarinė apsaugos zona, 20m.”.

4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Žemės sklype kad. Nr. 5247/0007:190 (Vaivorykštės g. 1) nustatyti registruoti servitutai:

S Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) įregistruotas 2002-04-10 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 02-05-1770, plotas 0.0164ha, teisės naudotojai: sklypo Nr. 493-2-2 (unik. Nr. 5247-00070191) savininkas.

Žemės sklype kad. Nr. 5247/0007:191 nustatyti registruoti servitutai:

S Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) įregistruotas 2002-04-10 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 02-05-1770, plotas 0.0164ha, sklype Nr. 493-2-1.

4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Patvirtintu detalioju planu planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra nustatyta ir, atitinkamai, nėra registruota.

4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Statinių žemės sklypuose nėra.

4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Ryšių komunikacijų trasa yra išsidėsčiusi pietinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Skirstomųjų dujotiekių (vidutinio slėgio) trasa taip pat išsidėsčiusi lygiagrečiai pietinės planuojamos teritorijos ribos.

Artimiausi buitinių nuotekų ir vandens tiekimo komunaliniai tinklai yra kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g.

Artimiausi elektros tiekimo 0,4kV tinklai išsidėstę rytų kryptimi, ~80m. atstumu nuo planuojamos teritorijos. Artimiausi 10kV tinklai išsidėstę rytų kryptimi, ~300m. atstumu, prie J. Lukšos g. ir Rasos g. sankirtos. Artimiausia 10kV/0,4kV transformatorinė pastotė yra Rasos g. 12 bei Purių g. 2.

Paviršinių nuotekų surinkimo tinklų vietovėje nėra.

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

9 iš 18

5. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojami (sujungiami) sklypai ribojasi:

šiaurėje su: žemės sklypu unikalus Nr. 4400-4182-3381.

rytuose su: žemės sklypais - unikalus Nr. 5247-0007-0170; J. Lukšos g. 110, unikalus Nr. 4400-1151-9225; J. Lukšos g. 112, unikalus Nr. 4400-1151-9336; J. Lukšos g. 114, unikalus Nr. 4400-1151-9374.

vakaruose su: žemės sklypu unikalus Nr. 5247-0007-0151.

pietuose su: J. Lukšos gatve, unikalus Nr. 4400-4797-0723.

6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija, kurioje formuojami žemės sklypai įregistruotų žemės sklypo pagrindu.

Planuojamą teritoriją sudaro:

- žemės sklypas kad. Nr. 5247/0007:191;

- žemės sklypas kad. Nr. 5247/0007:190 (Vaivorykštės g. 1);

6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypui kadastro Nr. 5247/0007:190 keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;

žemės sklypai kadastro Nr. 5247/0007:191 (Vaivorykštės g. 1) ir kadastro Nr. 5247/0007:190 sujungiami į vieną ir padalijami į 8 žemės sklypus, numatant žemės sklypams Nr. 1 iki Nr. 6 naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos; žemės sklypui Nr. 7- komercinės paskirties objektų teritorijos; žemės sklypui Nr. 8- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 8 formuojamas įregistruotos Vaivorykštės g. naudojimo tikslams. Žemės sklypo plotis ir gatvės raudonosios linijos sinchronizuojamos su šiauriau planuojamos teritorijos jau suformuotu Vaivorykštės gatvės susisiekimo koridorių geometrija.

Skł. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	0,1049	GG – gyvenamoji teritorija	Kita	G 1 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
2	0,1062	GG – gyvenamoji teritorija	Kita	G 1 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
3	0,1050	GG – gyvenamoji teritorija	Kita	G 1 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
4	0,1062	GG – gyvenamoji teritorija	Kita	G 1 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
5	0,1074	GG – gyvenamoji teritorija	Kita	G 1 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
6	0,1074	GG – gyvenamoji teritorija	Kita	G 1 – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%
7	0,1888	PA – paslaugų teritorija	Kita	K – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

10 iš 18

Skil. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
8	0,1373	TK –inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kita	12 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 100%

6.1.2. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skil. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	iki 8,50	1-2	29	0,4	87,30	vng	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;
2	iki 8,50	1-2	28	0,4	87,30	vng	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;
3	iki 8,50	1-2	28	0,4	87,30	vng	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;
4	iki 8,50	1-2	28	0,4	87,30	vng	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;
5	iki 8,50	1-2	28	0,4	87,50	vng	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;
6	iki 8,50	1-2	28	0,4	87,70	vng	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai;
7	iki 8,50	1-2	43	0,8	87,40	ap	7.3. prekybos, 7.4. paslaugų paskirties pastatai
8	-	-	-	-	-	-	8.2. gatvės; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

6.1.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.- skirsn.N r.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1049	tikslinamas
2	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1062	tikslinamas
3	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1050	tikslinamas
4	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1062	tikslinamas

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono savivaldybės administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

11 iš 18

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.-skirsn.N r.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
			zonos		
5	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1074	tikslinamas
6	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1074	tikslinamas
7	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0769	tikslinamas
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0119	tikslinamas
	109	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0177	tikslinamas
8	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0131	tikslinamas
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0019	tikslinamas
	109	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0028	tikslinamas

7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

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

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

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos

1. *Melioruotoje žemėje* draudžiama važinėti per melioracijos griovius nenustatytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, kūrenti ugnį, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę mažesniu negu 1 metro atstumu nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovo pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus;
 - 2) statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius;
 - 3) vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu;
 - 4) įrengti dirbtinius vandens telkinius;
 - 5) sodinti mišką.
3. Savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotas savivaldybės administracijos atstovas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys funkcionuoti melioracijos sistemai.

Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama:

- 1) statyti pastatus;
- 2) sodinti medžius;
- 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius.

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

12 iš 18

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos nustatyta tvarka negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius;
- 2) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), sandėliuoti pašarus, trąšas, chemines ir kitas medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams vykdyti;
- 3) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus, kasybos, sprogdinimo darbus;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus;
- 7) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 8) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles.

2. Elektroninių ryšių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trikdytų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų veikimą, pažeistų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų saugumą, viešojo elektroninių ryšių tinklo vientisumą.

Kelių apsaugos zonos

1. Kelių apsaugos zonoje draudžiama:

- 1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;
- 2) įrengti išorinę reklamą;
- 3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.


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

- 1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, išskyrus pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;
- 2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;
- 3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;
- 4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;
- 5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;
- 6) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–5 punktuose.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsnio 3 dalimi valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1933, Garliava – Pažėrai – Veiveriai apsaugos zonos yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos

1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonoje draudžiama:

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „Bevas“	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/01-TDP.AR	13 iš 18

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297, V. PUTVINSKIO G. 17-4,
KAUNAS 44243, TEL. NR. +37068714585

- 1) statyti ir (ar) įrengti pavojingų medžiagų saugykla, talpykla, įrengti sąvartynus;
- 2) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus atvejus, kai vykdomi skirstomųjų dujotiekių remonto, rekonstravimo ir avarijų, sutrikimų ar kitų įvykių (gedimų) lokalizavimo ir likvidavimo darbai;
- 3) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti skirstomiesiems dujotiekams, atliekas;
- 4) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 5) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais;
- 6) vykdyti sprogdinimo darbus, taip pat draudžiama vykdyti sprogdinimo darbus šalia skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, kai sprogdinimo darbų poveikio riba patenka į dujotiekio apsaugos zoną;
- 7) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie skirstomųjų dujotiekių, jų įrenginių ir įtaisų;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros įrenginius, kurie galėtų pažeisti ar kelti grėsmę dujotiekui, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytus atvejus;
- 9) ardyti vandens telkinių kranto tvirtinimus, pakrantes, vandens pralaidas ir kitus įrenginius ties dujotiekio perėjomis per vandens telkinius.

2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus skirstomųjų dujotiekių savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ėmimu, vandens telkinių gilinimo, kasybos darbus;
- 3) statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, motorinių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikšteles;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (nukasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
- 5) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 7) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 8) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;
- 9) būti aptvertų skirstomųjų dujotiekių įrenginių, įtaisų ir objektų teritorijose.

3. Skirstomųjų dujotiekių savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis skirstomųjų dujotiekių techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

8. SERVITUTAI

Žemės servitutai						
Skł. Nr.	Nr. plane	Plotas kv.m.	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. kodas) arba servituto gavėjai
1		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)	218	-

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

14 iš 18

Žemės servitutai						
Skł. Nr.	Nr. plane	Plotas kv.m.	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. kodas) arba servituto gavėjai
				per sklypą projektinis Nr. 8		
2		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	218	-
3		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	218	-
4		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	218	-
5		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	218	-
6		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	218	-
7		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per sklypą projektinis Nr. 8	115	-
		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)	218	-

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

15 iš 18

Žemės servitutai						
Skl. Nr.	Nr. plane	Plotas kv.m.	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. kodas) arba servituto gavėjai
				per sklypą projektinis Nr. 8		
	S1	164	naikinamas	Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas)	92	skl. Un. Nr. 5247-0007-0191
8		1373	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	222	skl. proj. Nr. 1;2;3;4;5;6;7; visuomenė
		1373	planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)	215	skl. proj. Nr. 1;2;3;4;5;6;7; visuomenė
	S1	164	naikinamas	Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas)	92	skl. Un. Nr. 5247-0007-0191

9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS

Žemės sklypuose projektinis **Nr. 1; 2; 3; 4; 5; 6** - vienbučių gyvenamųjų namų grupių bei priklausinių statyba (6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai).

Žemės sklype projektinis **Nr. 7** - prekybos ir paslaugų paskirties pastatų statyba, kuriuose bus vykdoma prekyba maisto ir nemaisto prekėmis, bei teikiamos paslaugos. Prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai. Paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buitines) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai ir kiti pastatai (7.3. prekybos, 7.4. paslaugų paskirties pastatai).

Žemės sklype projektinis **Nr. 8** – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriaus įrengimas su šioms funkcijoms priskiriamų komunikacijų statyba (8.2. gatvės; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai).

10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

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

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

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis - geriamojo vandens tiekimo tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų vandens tiekimo komunalinių tinklų esančių kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g.

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitines atliekas išvežtinas pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinių nuotekų tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų buitinių nuotekų tinklų esančių kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g.

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

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

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

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

16 iš 18

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

Detaliojo plano etape planuojamų pastatų triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimas neatliekamas.

Po detaliojo plano, projektuojant pastatus, nustačius jų išorės atitvarų šilumos laidumo parametrus, parinkus atitinkamą šildymo, vėsinimo, šalčio ir šilumos gamybos įrangą, šios įrangos įrengimo tikslias vietas, pagal parinktos įrangos techninę dokumentaciją ir joje pateikiamus triukšmo emisijos duomenis, išdėsčius susisiekimo koridorijų (jvažiavimų-išvažiavimų), automobilių stovėjimo vietų ir kiekio parametrus, krovos zonos dislokaciją, privaloma atlikti triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimą su tikslu nustatyti numatomos vykdyti veiklos įtaką gyvenamajai aplinkai vietovėje. Modeliavimo metu nustačius, kad bent viename nagrinėjamame gyvenamosios aplinkos taške triukšmo ar taršos sklaidos nuo numatomos ūkinės veiklos taršos šaltinių (ŠVOK įrangos išorinių įrenginių ir/ar oro ėmimo/išmetimo angų; transporto aikštelių), turi būti numatyti atitinkami techniniai-projektiniai sprendiniai, pašalinantys triukšmo ir/ar taršos viršijančius parametrus. Rekomenduojama ši modeliavimą pateikti visuomenės supažindinimui kartu su pastato projektinių pasiūlymų medžiaga.

11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklypuose projektinis Nr. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7, numatomi statyti pastatai detaliojo plano sprendiniais numatomi sujungti prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų.

Ryšių komunikacijų trasa yra išsidėsčiusi pietinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Artimiausi elektros tiekimo 0,4kV tinklai išsidėstę rytų kryptimi, ~80m. atstumu nuo planuojamos teritorijos. Artimiausi 10kV tinklai išsidėstę rytų kryptimi, ~300m. atstumu, prie J. Lukšos g. ir Rasos g. sankirtos. Artimiausia 10kV/0,4kV transformatorinė pastotė yra Rasos g. 12 bei Purių g. 2.

Skirstomųjų dujotiekių (vidutinio slėgio) trasa taip pat išsidėsčiusi lygiagrečiai pietinės planuojamos teritorijos ribos.

Artimiausi buitinių nuotekų ir vandens tiekimo komunaliniai tinklai yra kitoje J. Lukšos g. pusėje, prie sankirtos su Mokslo g. Paviršinių nuotekų surinkimo tinklų vietovėje nėra.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

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

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

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

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

12. TRANSPORTAS

Į planuojamą teritoriją numatomas patekimas iš J. Lukšos gatvės (valstybinės reikšmės rajoninis kelias Nr. 1933, Garliava – Pažėrai – Veiveriai).

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

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**TORRAU**
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „Bevas“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/01-TDP.AR

17 iš 18

12.1. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus. Planuojamos teritorijos žemės sklypuose projektinis Nr. 1; 2; 3; 4; 5; 6 planuojama įrengti automobilių stovėjimo vietas vakarinėje sklypų dalyje.

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

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų pajėgumo ar ploto. Žemės sklype projektinis Nr. 7 automobilių poreikis - 1 vieta 20 m² prekybos salės ploto (prekybos centrų atveju- 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto).

13. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrų gėšinimui numatoma naudoti komunalinių vandens tiekimo tinklų sistemoje įrengtus hidrانتus. Nustačius, kad iki projektuojamų pastatų atstumas yra didesnis, nei normuojama, turi būti įrengti papildomi hidrantai. Techniniais statinių projektų sprendiniais nustačius nepakankamą komunalinių vandens tiekimo tinklų pajėgumą bei patikimumo kategoriją, statybos sklype/-uose turi būti įrengti vietiniais vandens gaisrų gėšinimui šaltiniai.

Priešgaisriniam transportui patekimas į žemės sklypus yra per įvažą iš J. Lukšos gatvės. Gatvių tinklas vietovėje (Vaivorykštės g., Pašvaistės g., Miražo g., Saulėtekio g.) suformuotas kilpinio eismo judėjimo būdui, tai yra, nesuformuoti aklakeliai.

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

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

Nesant pakankamiems techniniams komunalinio vandentiekio parametrams, teritorijoje turi būti numatytas pakankamas vietinio vandens šaltinio įrengimas.

Gaisrinio transporto judėjimas teritorijoje numatomas tokiu būdu, kad nesudarytų aklakeliai.

14. IŠVADOS

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

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

15. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

- Pagrindinis brėžinys M 1:500;
- Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500;

RENGĖJAS

TR
TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „Bevas“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/01-TDP.AR

PSL

18 iš 18