

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento (TPD) pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-09-16 įsakymu Nr. ĮS-1592 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., kadastrinis Nr. 5283/0004:498, detaliojo plano keitimas.

Planuojamos teritorijos adresas: Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., Šviesos g. 12 (kadastro Nr. 5283/0004:1333), Šviesos g. 14 (kadastro Nr. 5283/0004:1334), Šviesos g. 10 (kadastro Nr. 5283/0004:1335), Šviesos g. 8 (kadastro Nr. 5283/0004:1337), Šviesos g. 6 (kadastro Nr. 5283/0004:1338), Šviesos g. 4 (kadastro Nr. 5283/0004:1339), Šviesos g. 2 (kadastro Nr. 5283/0004:1340), ir kadastro Nr. 5283/0004:1336, Nr. 5283/0004:1332.

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybė administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas

Planavimo iniciatorius: G. S ir A. S.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Žemės matavimai“, projekto vadovas T. Dirsė (kvalifikacijos atestato Nr. A-1634), Aukštaičių g. 9, Kaunas.

Koncepcijos nustatymo stadija: koncepcija nerengiamas.

SPAV reikalingumas: nerengiamas.

Urbanistinės idėjos rengimas: nerengiama. Atviro konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Sprendinių vertinimas: neatliekamas.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:

1. sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5283/0004:1332, Nr. 5283/0004:1333, Nr. 5283/0004:1334, Nr. 5283/0004:1335, Nr. 5283/0004:1336, Nr. 5283/0004:1337, Nr. 5283/0004:1338, Nr. 5283/0004:1339, Nr. 5283/0004:1340, ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypų;

2. nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniai tinklais ir kita.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

TPD rengiamas vadovaujantis:

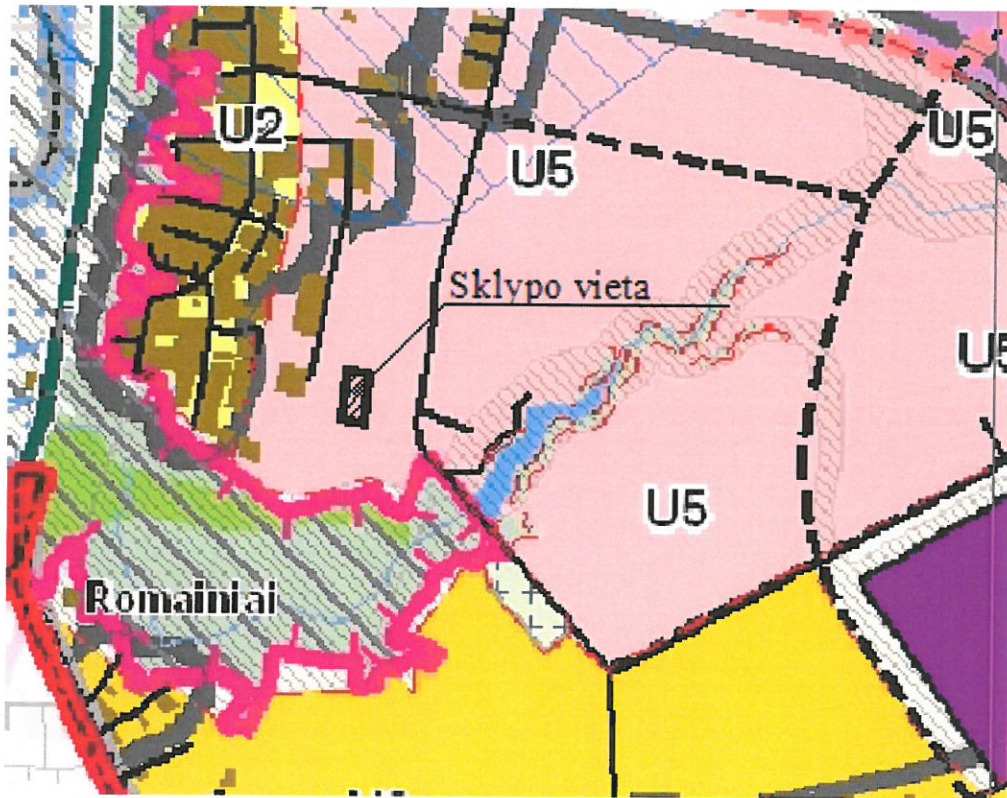
1. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-24 įsakymu Nr. ĮS-2435 „Dėl detaliojo plano keitimo darbų programos patvirtinimo“
2. 2023-08-24 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1148
3. Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-11-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG301973

4. NŽT prie Aplinkos ministerijos 2023-11-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG301200
5. AB „Telia Lietuva“ 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300223
6. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300206
7. UAB „Giraitės vandenys 2023-11-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300087
8. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298875
9. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-10-31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG299696.

II. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Rengiant DP keitimą išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-asis pakeitimas ir jo korektūros

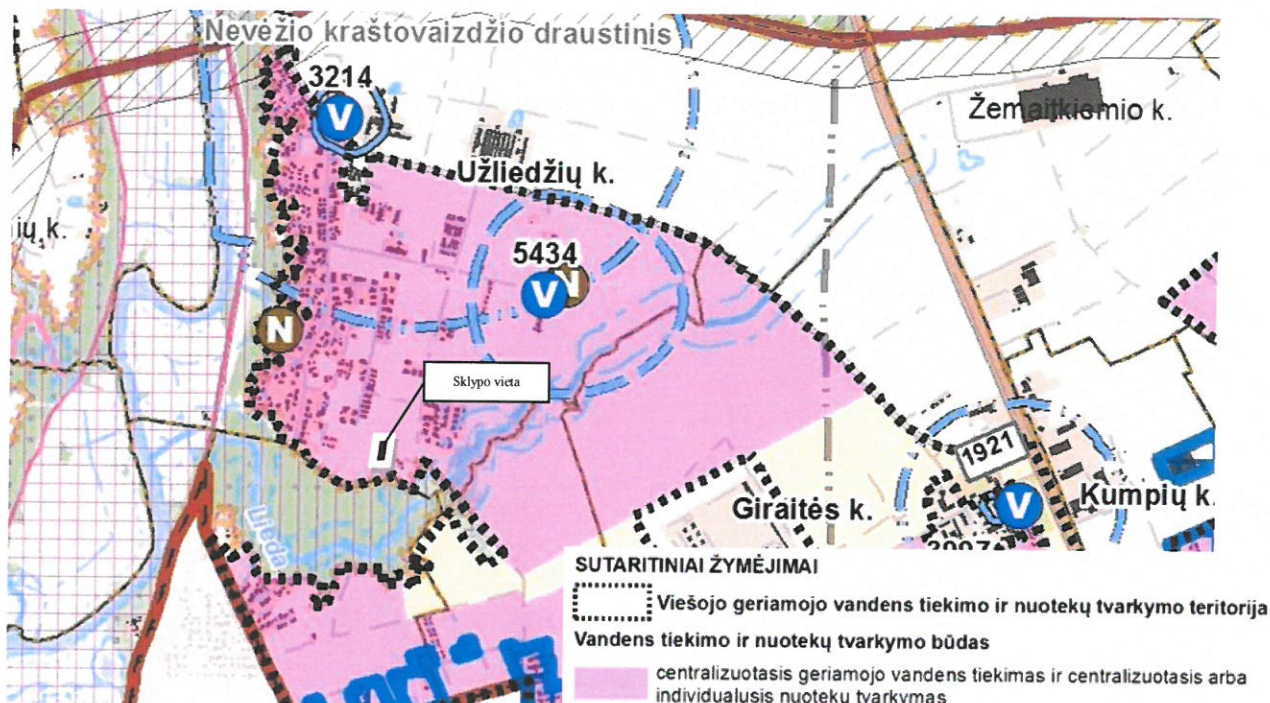


Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Eistinis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipas	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (procento tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP patvirtintose teritorijose		Teritorijos plėtojimo būdai							Papildomos sąlygos, pastabos	
						UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinių sąlygų, užstatymo reglamentus gali būti griežtesni		Užstatymo tvarkymas, U1, max	Stiprumas	Užstatymo intensyvumas ir plotas (maksimalus plotas, maksimalus plotas)	Ketvirtoriai	Statyba plėtra	Neatkonstruojama plotas	Priešlėmimo papildoma reikiama teritorijų planavimo dokumentais, nustatanti sąlygas atstatymui ir kitoms šioms teritorijoms		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Pietinis teritorijos vištamos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U5	Sudėtinga daugiabučiu gyvenamųjų kompleksų plėta (jeigu užstatymas)	GG - Gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės ūkio paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens ūkio paskirties žemė Misik ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Viešbučių ir dybūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučiu gyvenamųjų pastatų ir bendrabučiu teritorijos Viešvietinių paskirties teritorijos Pramoninės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir industrinių komercinių aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir industrinių tankių kurdavimų teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdyčių teritorijos 	≤ 0,6	8,5		p.2				p.12 p.21	Stambaus kompleksinio išplėtojimo projektas (konceptinė zonos schema)	<p>4.2 - galimas teritorijos įsivaivimas iki 2019 m., jeigu bendrojo plano numatyta U-3 teritorija tęsiasi beartėja su užstatyta teritorija (esamomis valdomis), kuri turi centralizuotus tinklus, bet yra ne toliau kaip 100 m. atstumu nuo esamo užstatymo</p> <p>4.3 - galimas statyti ir rekonstruoti, modernizuoti esamo kompleksinio užstatymo ribose, tarp esamo ir naujo užstatymo neturi likti neuzstatyti ir neužstatomi sklypai</p>	
	U6					GGV - Gyvenamoji teritorija gyvenamųjų višbučių ir dybūčių namų statybai	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Susisiekimo ir industrinių komercinių aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir industrinių tankių kurdavimų teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdyčių teritorijos 	≤ 0,6	8,5		p.2	p.5	p.1 p.7			p.12 p.21

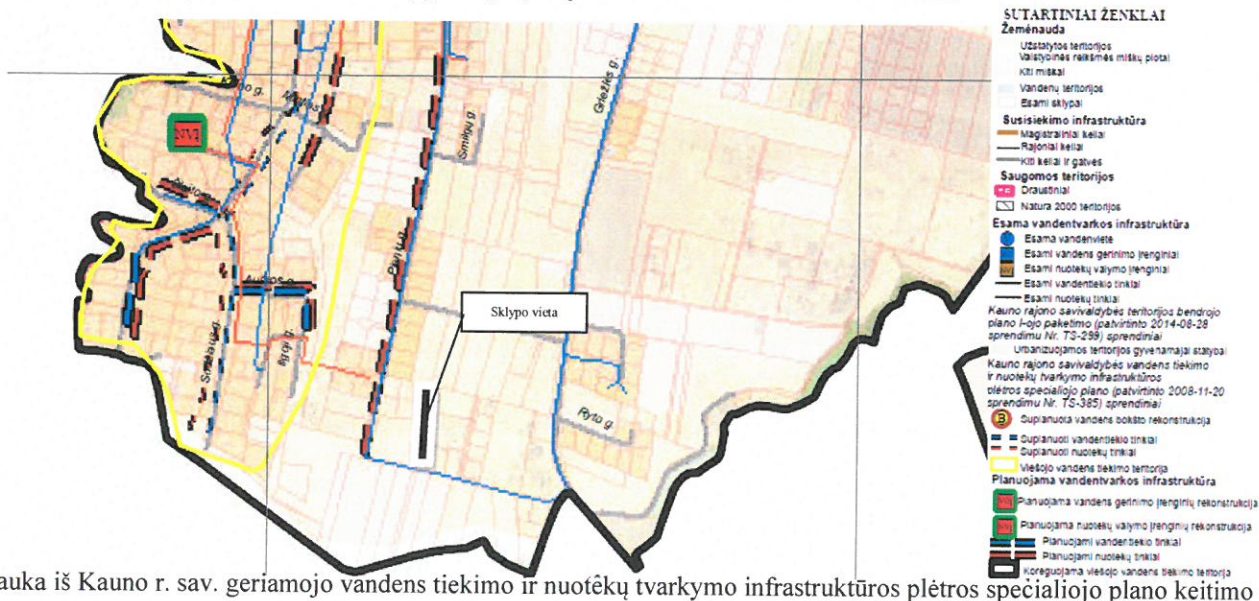
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą planuojama teritorija patenka į plėtros teritorijas siūlomas vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu (GG – gyvenamoji teritorija), kurioje galimos žemės naudojimo paskirtys: kitos paskirties žemė; žemės ūkio paskirties žemė; konservacinės paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; miškų ūkio paskirties žemė. Užstatymo tankumas (UT) yra gyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 0,6$. Maksimalus gyvenamųjų pastatų aukštis 8,5m. Maksimalus gyvenamųjų pastatų užstatymo intensyvumas $\leq 0,6$.

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas ir jo keitimas

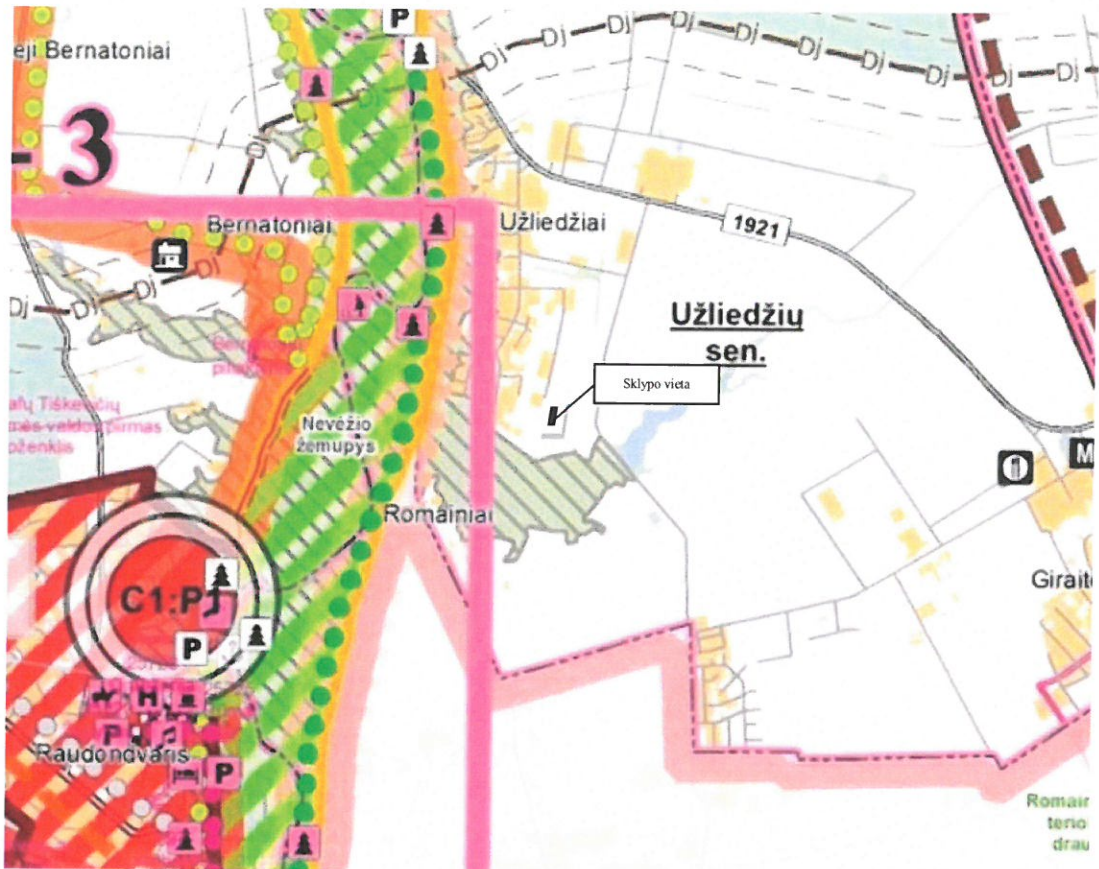


Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, teritorija patenka į centralizuotąjį geriamojo vandens tiekimą ir centralizuotą arba individualų nuotekų tvarkymą. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą šalia pertvarkomos teritorijos planuojami nuotekų tinklai, o Vakarų gatvėje yra jau esami vandentiekio tinklai.



Ištrauka iš Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo



Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi, nes sklypai nepatenka į specialiuoju planu planuojamų dviračių takų ir trasų teritoriją.

Vietovė

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Užliedžių seniūnijoje, Užliedžių kaime. Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra. Ji į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Į planuojamą teritoriją esamas anksčiau suplanuotas patekimas iš Vakarų gatvės pietinėje pusėje. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas ir savo sprendiniais nesiekia sukurti sanitarinių apsaugos zonų, todėl visuomenės sveikatos saugai įtakos nėra. Pertvarkomą teritoriją sudaro devyni žemės sklypai, kurių informaciją pagal NT registro duomenis pateikiama žemiau:

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1340, Šviesos g. 2, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0534 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0534 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1339, Šviesos g. 4, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0451 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0451 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1338, Šviesos g. 6, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0451 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0451 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1337, Šviesos g. 8, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0427 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0427 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1335, Šviesos g. 10, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0630 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0630 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1333, Šviesos g. 12, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0582 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0582 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1334, Šviesos g. 14, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0544 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0544 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1332, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,0247 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0247 ha.

Servitutų, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės sklype nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:1336, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Žemės sklypo plotas – 0,1195 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – G.S. ir A. S. (privatūs asmenys).

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1195 ha.

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypams Šviesos g. 2, Šviesos g. 4, Šviesos g. 6, Šviesos g. 8, Šviesos g. 10, Šviesos g. 12, Šviesos g. 14 bei tinklus eksploatuojančioms organizacijoms UAB "Giraitės vandenys" ir AB "Energijos skirstymo operatorius" (pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą).

Gretimybės vertinimas



Ištrauka iš www.regia.lt

Pietinė pusė ribojasi su esančia Vakarų gatve. Iš visų kitų pusių ribojasi su privačiom valdom:

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:488, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:864, Pienių g. 53, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:862, Pienių g. 51, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:710, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:527, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:678, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:541, Draugystės g. 4, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Žemės sklypas kad. Nr. 5283/0004:622, Šviesos g. 1, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai – privatūs asmenys.

Kraštovaizdžio ir želdinių įvertinimas

Planuojamą teritoriją sudaro veja, kuri nuolat yra tvarkoma ir niekada nebuvo užstatyta. Teritorijos reljefas yra lygus. Tiek nagrinėjamoje, tiek besiribojančiose teritorijose vertingo apželdinimo nėra, įregistruotų saugotinių želdinių nėra. Aplinkui, vystantis urbanizacijai vietomis išaugę savaiminiai želdynų nebelieka, juos keičia namų valdos su vaismedžiais ir dekoratyviniais želdiniais.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas. Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, zonavimo, natura 2000 teritorijų bei saugomų teritorijų.

Urbanistinės struktūros įvertinimas

Teritorija niekada anksčiau nebuvo užstatyta. Urbanistiniai procesai aplink šią teritoriją vystosi gan tolygiai. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimą teritorija patenka į stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtrą.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros įvertinimas

Į esamą teritoriją patenkama iš vietinės reikšmės kelio - Vakarų gatvės, kuri yra sudedamoji dalis kelių tinklo su vietinės reikšmės ir valstybinės reikšmės keliais.

Teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų šalia sklypų nėra. Yra privačiomis lėšomis įrengti vandentiekio tinklai Vakarų gatvėje. Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklų nėra. Lygiagrečiai Vakarų gatvei yra nutiesta 0,4 kV elektros požeminė linija.

III. SPRENDINIAI

DP keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais (www.tpdri.lt, TPD Nr. K-VT-52-23-746)

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Atsižvelgus į DP keitimo tikslus ir uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje esami žemės sklypai kadastro Nr. 5283/0004:1332, Nr. 5283/0004:1333, Nr. 5283/0004:1334, Nr. 5283/0004:1335, Nr. 5283/0004:1336, Nr. 5283/0004:1337, Nr. 5283/0004:1338, Nr. 5283/0004:1339, Nr. 5283/0004:1340 sujungiami ir padalinami į 7 sklypus bei keičiami / nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo plotas – 593 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m
 - Leidžiamas užstatymo tankis – 35%.
 - Leidžiamas užstatymo intensyvumas – 0.4.
 - Užstatymo tipas – sodybinis.
 - Pastatų aukštų skaičius – 1-2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
- Statinių paskirtys – Vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Kiti reglamentai:
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
 - Servitutai - S1-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj. žemės sklypams Nr. 2, 3, 4, 5, 6 - 56kv.m.; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.

Žemės sklypas Nr. 2

- Žemės sklypo plotas – 512 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo rodikliai:

- Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m
- Leidžiamas užstatymo tankis – 37%.
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas – 0.4.
- Užstatymo tipas – sodybinis.
- Pastatų aukštų skaičius – 1-2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
- Statinių paskirtys – Vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Kiti reglamentai:
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
 - Servitutai – S2-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj. žemės sklypams Nr. 3, 4, 5, 6 - 45kv.m.; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Nr.1 – 56kv.m.

Žemės sklypas Nr. 3

- Žemės sklypo plotas – 512 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m
 - Leidžiamas užstatymo tankis – 37%.
 - Leidžiamas užstatymo intensyvumas – 0.4.
 - Užstatymo tipas – sodybinis.
 - Pastatų aukštų skaičius – 1-2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
- Statinių paskirtys – Vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Kiti reglamentai:
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
 - Servitutai – S3-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj. žemės sklypams Nr. 4, 5, 6 - 45kv.m.; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines

komunikacijos (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Nr.1 – 56kv.m.; Nr.2 – 45kv.m.

Žemės sklypas Nr. 4

- Žemės sklypo plotas – 500 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m
 - Leidžiamas užstatymo tankis – 37%.
 - Leidžiamas užstatymo intensyvumas – 0.4.
 - Užstatymo tipas – sodybinis.
 - Pastatų aukštų skaičius – 1-2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
- Statinių paskirtys – Vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Kiti reglamentai:
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
 - Servitutai – S4-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj. žemės sklypams Nr. 6 - 22kv.m.; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Nr.1 – 56kv.m.; Nr.2 – 45kv.m.; Nr.3 – 45kv.m.

Žemės sklypas Nr. 5

- Žemės sklypo plotas – 903 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m
 - Leidžiamas užstatymo tankis – 30%.
 - Leidžiamas užstatymo intensyvumas – 0.4.
 - Užstatymo tipas – sodybinis.
 - Pastatų aukštų skaičius – 1-2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

- Statinių paskirtys – Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Kiti reglamentai:
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
 - Servitutai – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Nr.1 – 56kv.m.; Nr.2 – 45kv.m.; Nr.3 – 45kv.m.; Nr.4 – 22kv.m.

Žemės sklypas Nr. 6

- Žemės sklypo plotas – 850 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m
 - Leidžiamas užstatymo tankis – 30%.
 - Leidžiamas užstatymo intensyvumas – 0.4.
 - Užstatymo tipas – sodybinis.
 - Pastatų aukštų skaičius – 1-2.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
- Statinių paskirtys – Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Kiti reglamentai:
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
 - Servitutai – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj. žemės sklype Nr. 7 - 1191kv.m.; Nr.1 – 56kv.m.; Nr.2 – 45kv.m.; Nr.3 – 45kv.m.; Nr.4 – 22kv.m.

Žemės sklypas Nr. 7

- Žemės sklypo plotas – 1191 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- Kiti reglamentai:

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Servitutai – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) proj. žemės sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 - 1191kv.m.; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj. žemės sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 - 1191kv.m.; S5 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visiems - 178kv.m.; S5 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) visiems - 178kv.m.

Detaliojo plano keitimu, naikinamas anksčiau suprojektuotas atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypas (Šviesos g. 10, Užliedžių k., Kauno r.). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu sukuriamas lygiaverčio sumažėjusiam plotui naujas viešojo atskirojo želdyno plotas, ne didesniu kaip 500 metrai atstumu nuo žemės sklypo.



Ištrauka iš www.regia.lt

Detaliojo plano keitimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje, kuri sutampa su planuojamos teritorijos riba. Sklypuose numatoma maksimali užstatymo zona, išlaikant 3,0 m atstumą iki gretimų sklypų ribų bei 5,0 m atstumą nuo esamų ir planuojamų gatvių ribų. Konkrečios pastatų vietos bus nustatytos statinių techninio projekto rengimo metu. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Sklypuose statant pastatus ir statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki sklypo ribų. Šie atstumai gali būti sumažinti, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Žemės sklypuose nustatomas maksimalus pastatų aukštis iki 8,5m.

Susisiekimo infrastruktūra

Patekimas į planuojamą teritoriją yra iš vietinės reikšmės kelio - Vakarų gatvės, kuri yra sudedamoji dalis kelių tinklo su vietinės reikšmės ir valstybinės reikšmės keliais. Įvažiavimai į sklypus Nr. 1-6 planuojami iš vietinės reikšmės kelio (Vakarų gatvės), per planuojamą 10m pločio inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą Nr. 7. Įvažos į planuojamus žemės sklypus bus tikslinamos statinių techninio projekto rengimo metu. Formuojamas žemės sklypas Nr. 7 baigiasi 12,5x12,5 apsisukimo aikštele. Komunalinių atliekų turėtojų teritorijose esantys individualūs konteineriai jų tuštinimo dieną nurodytu laiku turės būti pastatomi su komunalinių atliekų tvarkytoju suderintoje vietoje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypuose sprendžiamas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, kitais reglamentais, rengiant statinio projektą.

Gaisrinė sauga

Rengiant DP keitimą vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR Aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymą Nr. D1-995/1-312). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

Nesant galimybei išpildyti nustatytų reikalavimų, turi būti sprendžiamas priešgaisrinės sienos įrengimas rengiant statinio projektą. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš artimiausio vandens telkinio, nutolusio apie 500m (Užliedžių tvenkinio). Konkretūs sprendiniai ir inžinerinė infrastruktūra, užtikrinanti gaisrų gesinimą bus numatyta rengiant statinių techninius projektus, gavus technines sąlygas.

Aplinkos, kraštovaizdžio, visuomenės sveikatos apsauga

Žemės sklypuose vykdoma veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir visuomenės sveikatai. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją bei komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka, turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų. Aplinkos kokybei rengiamas detalaus plano keitimas neigiamos įtakos neturės. Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakyme Nr. D1-694 nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų 25% suformuotuose žemės sklypuose. Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvejusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Planuojamuose sklypuose galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikina ir esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemonės: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Pradėjus vykdyti planuojamą veiklą papildomo transporto judėjimas bus nežymus ir jis neturės žymios įtakos oro kokybei. Planuojamus žemės sklypus siūloma apželdinti gyvatvorėmis bei kitais želdiniais, taip aplinkines gyvenamąsias teritorijas kuo daugiau apsaugant nuo galimai planuojamuose sklypuose padidėjusio automobilių taršos ir triukšmo.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

Inžinerinė infrastruktūra

Elektros tiekimas

Elektros tiekimas planuojamas prisijungiant prie esamos elektros linijos, esančios Vakarų gatvėje, pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG298875. Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Dujų tiekimas

Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklų nėra ir DP keitimu jie nėra planuojami. Ateityje atsiradus poreikiui ir galimybei juos pasijungti būtų galima gavus AB „Energijos skirstymo operatorius“ projektavimo sąlygas.

Ryšio tinklų tiekimas

Planuojamoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra ir DP keitimu jie nėra planuojami. Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG300223, projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, esant poreikiui, trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus pakloti nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Ledos gatvėje.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas

Planuojamas vandentiekio tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas pagal UAB „Giraitės vandenys“ 2023-11-03 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG300087. Planuojamame infrastruktūros koridoriuje, t.y. sklype Nr. 7 planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai nuo šalia esančios Vakarų gatvėje esamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vandentiekio tinklai Vakarų gatvėje yra įrengti privačiomis lėšomis, todėl norint prie jų prisijungti reikės gauti tinklų savininko rašytinį sutikimą. Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Lietaus nuvedimas

UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų šalia planuojamos teritorijos nėra. Planuojamoje teritorijoje planuojami infiltraciniai šuliniai paviršinių (lietaus) nuotekoms nuvesti.

Šilumos tinklai

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai naudojant atsinaujinančius energijos šaltinius.

Visi detaliojo plano keitimo inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Detaliojo plano keitimo sprendiniuose inžinerinių tinklų vietos parodytos sąlyginai ir gali būti koreguojami statinių techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Techninių projektų rengimo metu nustatčius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Detaliojo plano keitimas parengtas vadovaujantis LR galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais. Pertvarkant teritoriją atsižvelgta ir nepažeista trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai, viešas interesas. Visuomenės informavimas ir dalyvavimas teritorijų planavimo procese vykdomas vadovaujantis LR vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Visas detaliojo plano keitimo procesas vykdomas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumento rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) www.tpdris.lt, teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-52-23-746.

Projekto vadovas Tomas Dirsė

Atestato Nr. A-1634