

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

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

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo

Projekto rengėjas: UAB „Ateivis LT“, architektas Mindaugas Sirvydis atestato Nr. ATP 1199 (Tunelio g. 16, Kaunas, LT-44391; mob. tel.:+370-675-47596; e-paštas: info@ateivis.lt)

Planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl., detaliojo plano koregavimą žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 36, kadastro Nr. 5260/0008:516 (plotas – 0,1923 ha)

Tikslai ir uždaviniai:

1. padalinti žemės sklypą kadastro Nr. 5260/0008:516 į du žemės sklypus;
2. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, pertvarkymo principus, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

TPD Nr. K-VT-52-23-399


Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. ĮS-620 (2023-02-23) ir jo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-697 (2023-05-15).

Detaliojo planavimo koregavimas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Planuojamai teritorijai išduotos kitų institucijų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos vadovaujantis 2023-05-15 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. S-697, 3.4 ir 4.5 punktai gautos teritorijų planavimo sąlygos iš:

- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos
- Kauno rajono savivaldybės administracija

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		1	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- AB "Energijos skirstymo operatorius"
- AB "Telia Lietuva"
- UAB "Kauno vandenys"
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos
- UAB "Giraitės vandenys"

Planavimo sąlygose išvardinti pagrindiniai galiojantys teritorijų planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės vertinamos šiais aspektais: poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai veiklos sričiai, o taip pat urbanistiniu, kraštovaizdžio apsaugos, aplinkos kokybės, higienos, aprūpinimo transportu ir inžinerine infrastruktūra aspektais.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindiniai šio detaliojo planavimo tikslai:

1. padalinti žemės sklypą kadastro Nr. 5260/0008:516 į du žemės sklypus;
2. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, pertvarkymo principus, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Parengtų projektų apžvalga

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:


Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatoma veikla atitinka Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo (T00073030, 2014-09-15) žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje koreguojamas sklypas ir nagrinėjama teritorija pažymėta U.4:

Teritorijos pavadinimas: Plėtros teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.

Esminis teritorijos požymis: Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos: 1.Babtai, 2.Čekiškė, 3.Ežerėlis, 4.Garliava, 5.Karmėlava, 6. Raudondvaris, 7. Ringaudai, 8.Vandžiogala, 9.Vilkija.


Teritorijos naudojimo turinys:

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		2	20

UAB "Ateivis LT"

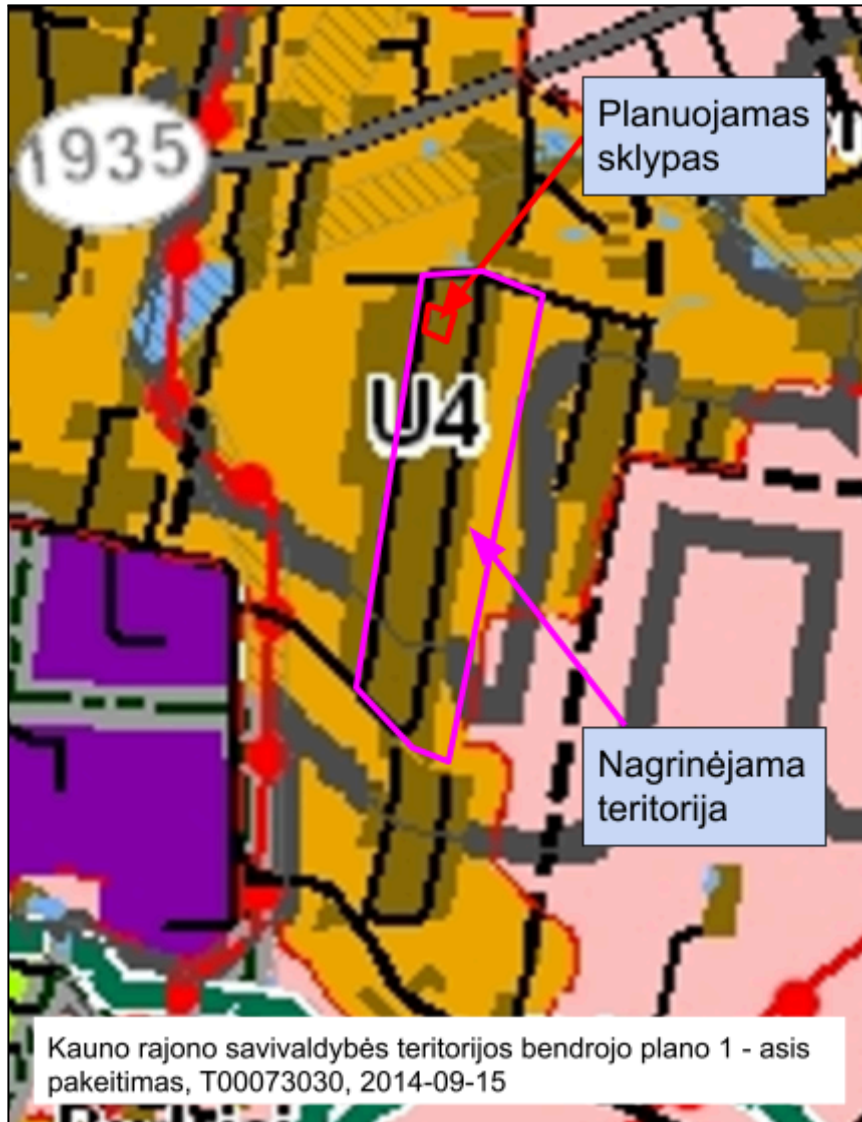
Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;


- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai),
- Miškų ūkio,
- Kitos paskirties:
 - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai);
 - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.);
 - bendro naudojimo teritorijos;
 - atskirųjų želdynų teritorijos;
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.);
 - rekreacinės teritorijos;
 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
 - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);
 - energetinio ūkio.
- Konservacinės paskirties
- Vandens ūkio.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		3	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;



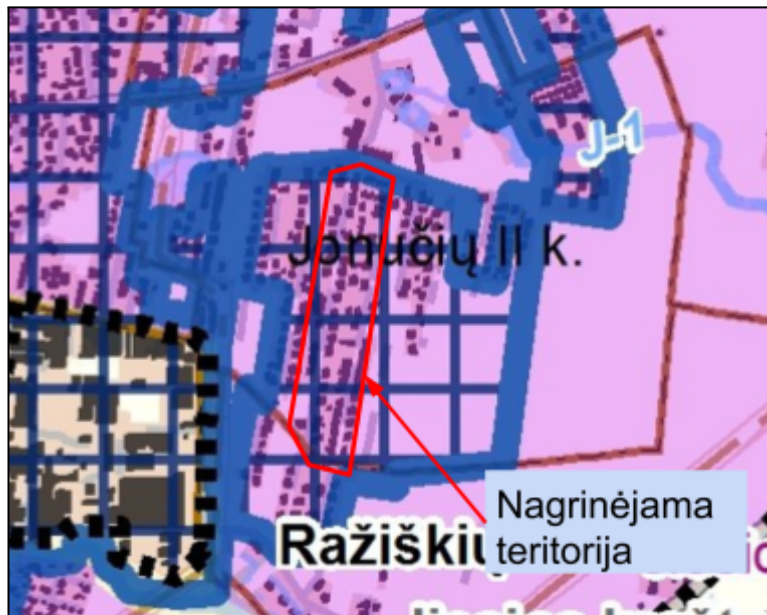
Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		4	20

UAB "Ateivis LT"


Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimą, T00086446 (2021-07-05),

planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos dalis patenka į specialiajame plane nustatytas Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone. Vandens tiekimo ir tvarkymo būdas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualus nuotekų tvarkymas.



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo, T00086446 (2021-07-05), sprendinių brėžinio.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		5	20

UAB "Ateivis LT"

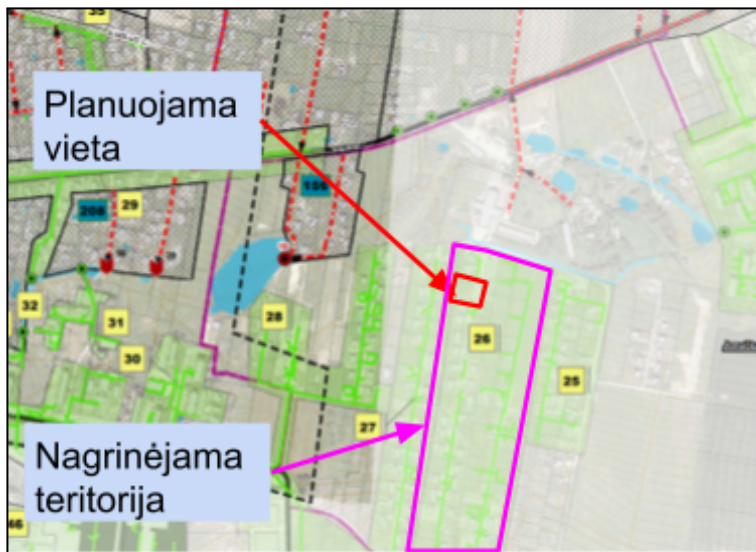
Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialusis planas T00071985, 2014-06-26. Specialiojo plano sprendiniai planuojamo detaliojo plano sprendiniams įtakos neturi.



Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialiojo plano T00071985, 2014-06-26, sprendinių brėžinio.

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00083905, 2019-10-04. Pagal specialiojo plano sprendinius planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje yra paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai.



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, T00083905, 2019-10-04, sprendinių brėžinio.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		6	20


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Planuojamai teritorijai galioja Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl., detalusis planas. Planuojamam sklypui detaliu planu numatyta: žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kita; Naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija; naudojimo pobūdis - sodybinio užstatymo teritorija; statinio aukštų skaičius - 1 - 2,5 aukšto; užstatymo tankis - 25; užstatymo intensyvumas - 0,49; įvažiavimas į sklypą iš Tauro gatvės;

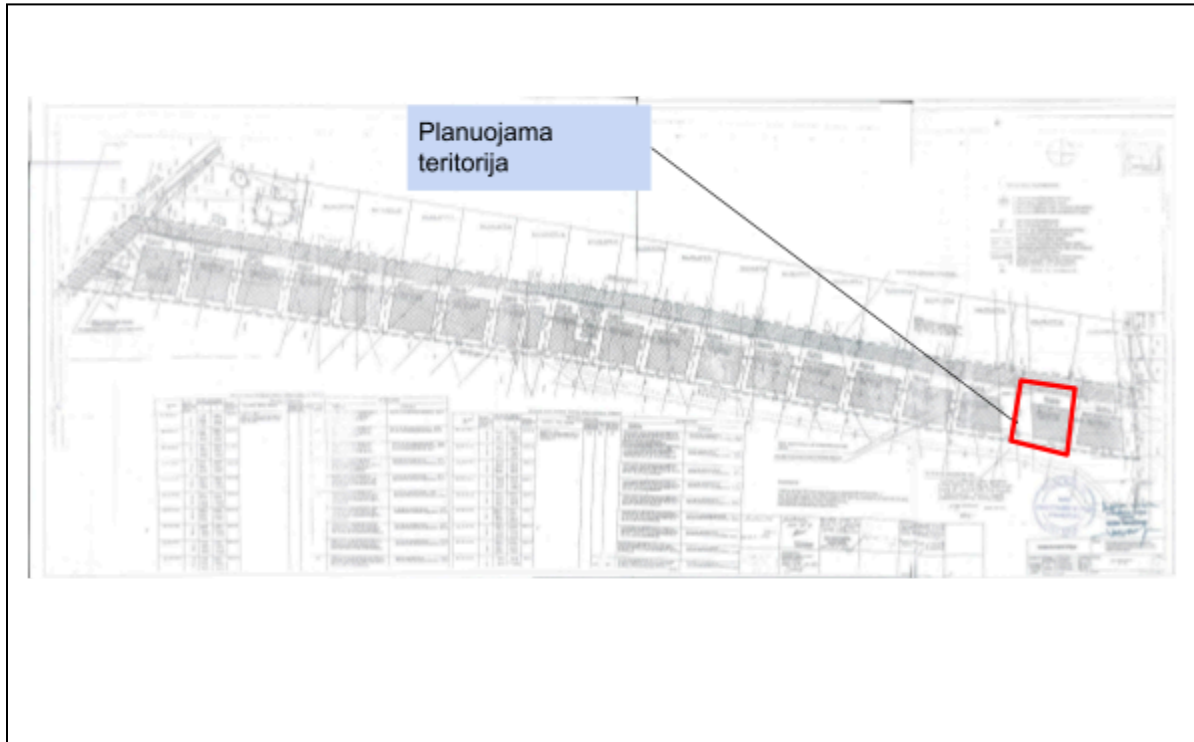
Kitos daiktinės teisės:

- 115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) sklypui Nr.4400-0470-9286. Įregistravimo pagrindas 2004-11-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-05-9783. Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu per sklypus Nr.5260/0008:378, 5260/0008:463, 5260/0008:390. Servituto plotas - 3295 kv.m.
- 106 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypui Nr.4400-0470-9286. Įregistravimo pagrindas 2004-11-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-05-9783. Servituto aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas per sklypus Nr. 97-10-1, 97-10-3/19. Servituto plotas - 6537 kv.m.
- 206 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) sklype Nr.4400-0470-9286. Įregistravimo pagrindas 2004-11-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-05-9783. Servituto aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas sklypų Nr. 97-10-1, 97-10-3/19, 377-1/16 savininkams. Servituto plotas - 384 kv.m.
- 115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) sklypui Nr.4400-0470-9286. Įregistravimo pagrindas 2004-11-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-05-9783. Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu per sklypus Nr. 97-10-1, 97-10-3/19. Servituto plotas - 6537 kv.m.
- 215 - Kelio servitutas (tarnaujantis) sklype Nr.4400-0470-9286. Įregistravimo pagrindas 2004-11-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-05-9783. Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu sklypų Nr. 97-10-1, 97-10-3/19, 377-1/16 savininkams. Servituto plotas - 384 kv.m.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		7	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;




Besiribojantys ar greta esantys sklypai:

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 33 (kad. nr: 5260/0008:498) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 31 (kad. nr: 5260/0008:499) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis - Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 38 (kad. nr: 5260/0008:515) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 34 (kad. nr: 5260/0008:517) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis - Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Savininkai - privatūs asmenys.

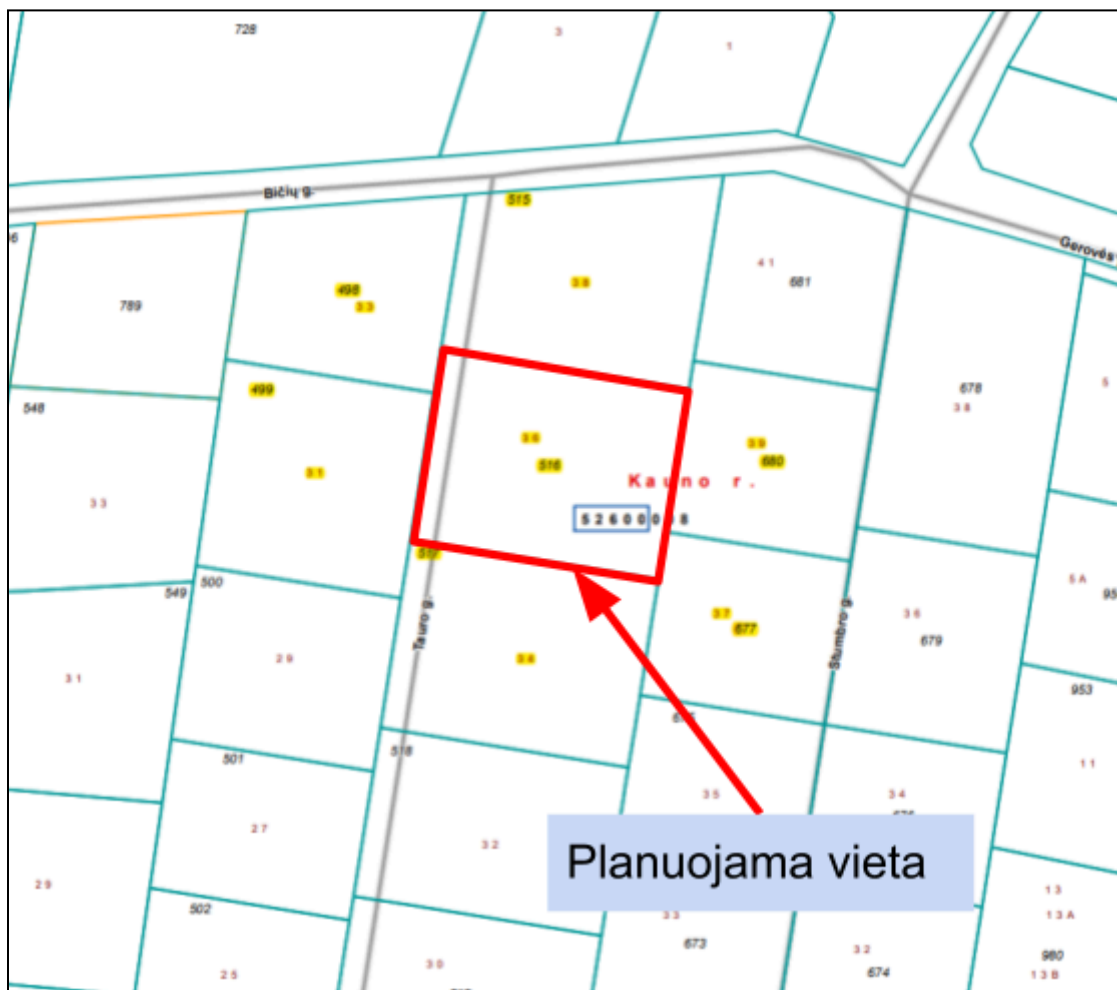
Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		8	20

UAB "Ateivis LT"


Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Stumbro g. 37 (kad. nr: 5260/0008:677) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis - Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Stumbro g. 39 (kad. nr: 5260/0008:680) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.



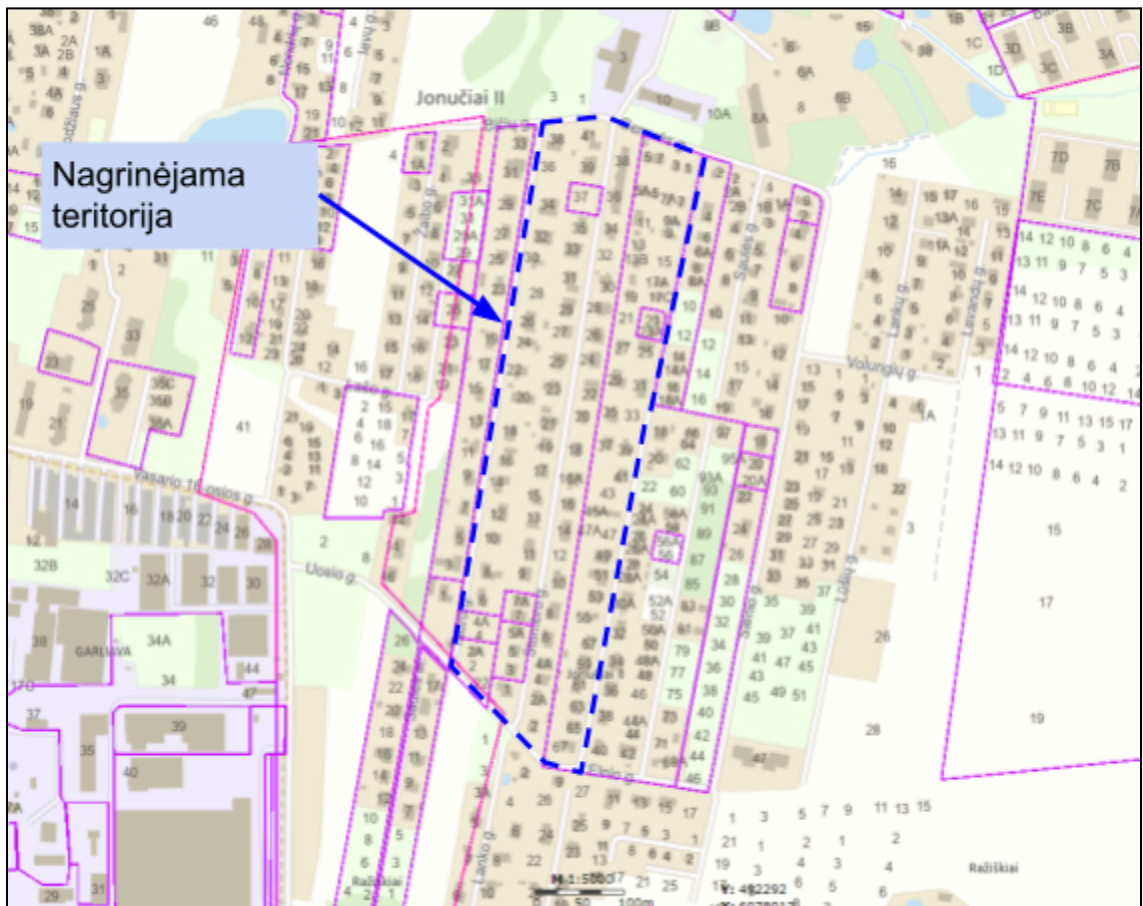
Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis ištrauka

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		9	20


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Remiantis Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl., detaliojo plano koregavimą žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 36, kadastro Nr. 5260/0008:516, planavimo darbų programa. Esamos būklės analizės stadijoje nagrinėjama LR Teritorijų planavimo įstatyme nustatytas kvartalo apibrėžimas - tai gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš 3 pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai - žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. atitinkanti teritorija. Darbų programoje apibrėžta teritorija iš keturių pusių riboja inžineriniai komunikacijų koridoriai atitinka kvartalo apibrėžimą.



Ištrauka iš www.tpd.lt su nagrinėjamoje teritorijoje pažymėtais sklypais, kuriems rengti detalieji planai.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		10	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Topografinė nuotrauka

Planuojamam žemės sklypui parengta toponuotrauka 2022m. vasario mėn. Topografinė nuotrauka apima planuojamą sklypą, taip pat greta žemės sklypo esančias teritorijas. Pagal topografinį planą sklype kad. Nr.:5260/0008:516 yra inžineriniai tinklai: ryšių, lietaus nuvedimo, buitinių nuotekų, vandens tiekimo, dujotiekio, elektros.

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija ribojasi: šiaurinėje pusėje su Gerovės gatve; vakarinėje pusėje su Tauro gatve; rytinėje pusėje su Elnio gatve; pietinėje pusėje su Uosio gatve.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Nagrinėjama teritorija nepatenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas ir joje nėra įregistruotų kultūros paveldo objektų.

Saugomos teritorijos

Nagrinėjama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

Želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje atskirųjų želdynų nėra. Vadovaujantis 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", aktualia dokumento redakcija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25%.


Urbanistinės struktūros

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais. Žemės sklypų dydžiai ~6 -12 arų.

Probleminės situacijos

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų.

Teritorijos plėtros tendencijos

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		11	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais. Ateityje turėtų išlikti vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas.

Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra

Nagrinėjama teritorija yra šalia Garliavos miesto. Teritorijoje išvystyti centralizuoti inžineriniai tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių danga - asfalto, žvyro / skaldos.

Kraštovaizdis

Reljefas lygus. Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais.

Teritorijos užstatymas

Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais.


III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detalaus plano pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl., detaliojo plano koregavimą žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 36, kadastro Nr. 5260/0008:516 (plotas – 0,1923 ha)

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Kauno r. sav. 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.

Detalioju planu padalinamas kitos paskirties žemės sklypas, esantis Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Tauro g. 36, kadastro Nr. 5260/0008:516, į du žemės sklypus. Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		12	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis:

- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos 2023-08-01 Nr. REG 288456.
- Kauno rajono savivaldybės administracija, teritorijų planavimo sąlygos 2023-08-04 Nr. REG289229.
- UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos 2023-07-25 Nr. REG287394.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos 2023-01-24 Nr. REG287183.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2023-07-21 Nr. REG286803.
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2023-08-02 Nr. REG288755.
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos 2023-07-24 Nr. REG287118.

Inžinerinių tinklų įrengimas sprendžiamas, o taip pat inžinerinių įrenginių išdėstymo vietos tikslinamos rengiant konkrečių inžinerinių tinklų techninius projektus. Rengiant techninius projektus, įstatymų numatyta tvarka, gauti inžinerinių tinklų savininkų ir sklypų savininkų, kurių žemėse numatoma kloti tinklus bei pateks inžinerinių tinklų apsaugos zonos, sutikimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Pastatus numatoma šildyti individualiais šildymo prietaisais, kurui naudojant elektros energiją, gamtines dujas ar geoterminį šildymą.

Statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai: Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;


Rengiant koregavimo detalų planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nerengiamas, koncepcija nerengiama, detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka.

Detaliojo plano grafinę dalį sudaro: Pagrindinis brėžinys, Inžinerinės infrastruktūros brėžinys ir Transporto judėjimo schema. Šie brėžiniai yra neatsiejami detaliojo plano sprendiniai.

Minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose turi sudaryti ne mažiau 25 proc. bendro sklypo ploto. Rengiant statinių techninį projektą šis plotas gali kisti, tačiau negali būti mažesnis nei norminis plotas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

Brėžinyje parodytos siūlomų statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Sprendiniai tikslinami techniniame projekte. Techninio projekto metu komunikacijos patenkančios į statomų statinių zoną iškeliamos.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		13	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Užtikrinti gretimų sklypų drenažo veikimą. Pastatus ir požeminius tinklus statyti tik įvykdžius melioracijos statinių rekonstrukciją. Darbus, jų techninę priežiūrą turi atlikti įmonės ar asmenys, turintys žemės ūkio ministerijos kvalifikacijos atestatus tiems darbams vykdyti. Žemės ūkio skyriui pranešti apie darbų pradžią ir pabaigą.

Visa kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas - laikyti projektiniu pasiūlymu.

Detaliojo plano koregavimo riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis.

Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.

Sklypo ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Įvažiavimai į formuojamus sklypus numatomi iš Tauro gatvės. Detaliajame plane nurodoma sąlyginė įvažiavimo į sklypą vieta. Automobilių parkavimas planuojamas projektuojamuose sklypuose. Tikslios parkavimo vietos bus sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veikla aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės, aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Skaičiuojamas reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", XIII skyriaus 30 lentelę Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai:

- pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 kv.m. - 1 vieta;
 - pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 kv.m., bet neviršija 140 kv.m. - 2 vietos;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 kv.m. - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m. didesniai kaip 140 kv.m. esančiam naudingajam plotui.


Projektuojamame sklype Nr.1 pradėtas statyti vieno buto gyvenamasis namas užstatymo plotas 248 kv.m. (projekto duomenimis), o sklypo galimas užstatymas 297 kv.m.

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Privalomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai išdėstyti Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje ir brėžinyje.

- Išorės gaisrų gesinimui suplanuotose gatvėse projektuojant centralizuotus vandentiekio tinklus privalo būti suprojektuoti gaisriniai hidrantai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo tolimiausio pastato perimetro taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimui vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Projektuojamuose žemės sklypuose galima vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba mažiausiai 6 m atstumu vienas nuo kito statant I ugniai atsparumo laipsnio pastatus. Prie kiekvieno

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		14	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

planuojamo žemės sklypo yra numatyti privažiavimo keliai. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

- Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais:

„92. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 6 lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

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

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


93.1. priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas);

93.2. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų ir kitos paskirties pastatų viename sklype nenormuojami;

93.3. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitos paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose;

93.4. priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.“

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		15	20


Skil. Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų žymėjimas plane	Sklypo plotas, m ²	Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas pastatų aukštis altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys
1	1, 2, 3, 4, 10, 8, 9.	1061	849	GV	Kitos paskirties žemė	G1-80%	8,5	86,13	28	0,4	sodybinis užstatymas (su)	25	1-2	vieno buto gyvenamieji pastatai
			212	TK		I2-20%	-	-				-	-	-
2	8, 10, 4, 5, 6, 7.	862	690	GV	Kitos paskirties žemė	G1-80%	8,5	86,13	31	0,4	sodybinis užstatymas (su)	25	1-2	vieno buto gyvenamieji pastatai
			172	TK		I2-20%	-	-				-	-	-

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166)

Projektuojamų sklypų Nr. projekte	Objekto, kurio pagrindu nustatomas apribojimas, pavadinimas	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Plotas kv.m.
1	elektros linija	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	106
1	ryšių linija	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	97
1	dujotiekis	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	42
1	vandentiekis, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	176
1	melioracija	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	1061
2	elektros linija	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	72
2	ryšių linija	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	68
2	dujotiekis	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	34

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		17	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

2	vandentiekis, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	146
2	melioracija	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	862

Projektuojamo sklypo Nr.1 servitutai:

Esami servitutai kituose sklypuose:

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) projektuojamiems sklypams Nr. 1 ir 2, gautiems padalinus sklypą Nr.4400-0470-9286. Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu per sklypus Nr.5260/0008:378, 5260/0008:463, 5260/0008:390. Servituto plotas - 3295 kv.m.

106 - Servitutas - teisė tiesti, požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) projektuojamiems sklypams Nr. 1 ir 2, gautiems padalinus sklypą Nr.4400-0470-9286. Servituto aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas per sklypus Nr. 97-10-1, 97-10-3/19. Servituto plotas - 6537 kv.m.

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis) projektuojamiems sklypams Nr. 1 ir 2, gautiems padalinus sklypą Nr.4400-0470-9286. Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu per sklypus Nr. 97-10-1, 97-10-3/19. Servituto plotas - 6537 kv.m.


Projektuojami servitutai:

106 - Servitutas - teisė tiesti, požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Servituto aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas per projektuojamą sklypą Nr.2. Servituto plotas - 172 kv.m.

115 - Kelio servitutas (viešpataujantis). Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu per projektuojamą sklypą Nr. 2. Servituto plotas - 172 kv.m.

206 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) projektuojamame sklype Nr.1. Servituto aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas sklypų: Uosių g. 22; Tauro g. 2, 2A, 3, 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38 ir projektuojamo sklypo Nr.2 savininkams. Servituto plotas - 212 kv.m. Pažymėjimas plane - S1.

215 - Kelio servitutas (tarnaujantis) projektuojamame sklype Nr.1. Servituto aprašymas: Teisė naudotis keliu sklypų: Uosių g. 22; Tauro g. 2, 2A, 3, 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38 ir projektuojamo sklypo Nr.2 savininkams. Servituto plotas - 212 kv.m. Pažymėjimas plane - S1.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		18	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Projektuojamo sklypo Nr.2 servitukai:

Esami servitukai kituose sklypuose:

115 - Kelio servitukas (viešpataujantis) projektuojamiems sklypams Nr. 1 ir 2, gautiems padalinus sklypą Nr.4400-0470-9286. Servituko aprašymas: Teisė naudotis keliu per sklypus Nr.5260/0008:378, 5260/0008:463, 5260/0008:390. Servituko plotas - 3295 kv.m.

106 - Servitukas - teisė tiesti, požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) projektuojamiems sklypams Nr. 1 ir 2, gautiems padalinus sklypą Nr.4400-0470-9286. Servituko aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas per sklypus Nr. 97-10-1, 97-10-3/19. Servituko plotas - 6537 kv.m.

115 - Kelio servitukas (viešpataujantis) projektuojamiems sklypams Nr. 1 ir 2, gautiems padalinus sklypą Nr.4400-0470-9286. Servituko aprašymas: Teisė naudotis keliu per sklypus Nr. 97-10-1, 97-10-3/19. Servituko plotas - 6537 kv.m.


Projektuojami servitukai:

106 - Servitukas - teisė tiesti, požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Servituko aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas per projektuojamą sklypą Nr.1. Servituko plotas - 212 kv.m.

115 - Kelio servitukas (viešpataujantis). Servituko aprašymas: Teisė naudotis keliu per projektuojamą sklypą Nr. 1. Servituko plotas - 212 kv.m.

206 - Servitukas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) projektuojamame sklype Nr.2. Servituko aprašymas: Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas sklypų: Uosių g. 22; Tauro g. 2, 2A, 3, 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17,18,19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38 ir projektuojamo sklypo Nr.1 savininkams. Servituko plotas - 172 kv.m. Pažymėjimas plane - S2.

215 - Kelio servitukas (tarnaujantis) projektuojamame sklype Nr.2. Servituko aprašymas: Teisė naudotis keliu sklypų: Uosių g. 22; Tauro g. 2, 2A, 3, 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17,18,19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38 ir projektuojamo sklypo Nr.1 savininkams. Servituko plotas - 172 kv.m. Pažymėjimas plane - S2.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		19	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA


“Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus 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 arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties.”

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Planavimo proceso metu SPAV nerengiamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr.967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Projekto vadovas

Mindaugas Sirvydis

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-05-06		20	20