

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-02-15 sprendimu Nr. TS-47 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., kadastro Nr. 5250/0008:398 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Žaibo g. 1, kadastro Nr. 5260/0008:793, plotas 0,1466 ha(Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – Irena Sladkevčienė, atstovaujamas UAB „Geometra“ architekto Mindaugo Bielskaus tel.: 8 699 88716.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 37 312352, faks.: +370 37 311733.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Žaibo g. 1, kadastro Nr. 5260/0008:793.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: Padalyti žemės sklypą į kelis žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-23 įsakymas Nr. ĮS-598 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-24 įsakymas Nr. ĮS-789 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos

patvirtinimo“.

- 2018-04-30 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-430.
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-02-15 sprendimu Nr. TS-47 patvirtinto detaliojo koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl., sen., Jonučių II k., Žaibo g. 1, kadastro Nr. 5260/0008:793 darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2018-05-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG70343.
- Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“ 2018-05-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG69030.
- Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2018-05-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG69076.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2018-05-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG69733.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2018-05-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG68895.
- Telia Lietuva, AB 2018-05-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG68975.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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

Planuojama teritorija apima devynis žemės sklypą:

- Kadastrinis Nr. 5260/0008:793, kurio plotas 0,1466ha Kaunas.

Planavimo uždaviniai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esmėnis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo turinys	Reglamentuojami dužžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai				
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinti								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS												
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	*Žemės ūkio (ekologinės žemdirbystės, šiltnamiai, medarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); *Mišų ūkio; *Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensijos, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos; - atskirų želdymų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonės, 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 aplinkinei teritorijoms); - energetinio ūkio. *Korekcinės paskirties; *Vandens ūkio	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties sklypas ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypas ≤ 0,8	p.2	+			p.21 p.17
	U.2	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos		≤ 0,8	12,5	3%		p.2	+			p.12 p.21
Hėtros teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais		≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.3 p.7	p.12 p.21
	U.4	Vietiniai vystymosi centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Babtai; 2. Čekiškė; 3. Ežėsis; 4. Garliava; 5. Karmelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vardijozala; 9. Vilkinė		≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.7	p.12 p.21

Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į U4 teritoriją.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5260/0008:793	Kauno r. sav. Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Žaibo g. 1	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	IRENA SLADKEVIČIENĖ

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis	Nuosavybės teisė
5260/0008:794	Kauno r. sav. Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Žaibo g. 3	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	GINTARĖ LUKŠEVIČIENĖ; VILIUS LUKŠEVIČIUS
5260/0008:800	Kauno r. sav. Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Žaibo g. 4	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	JŪRATĖ BAIGYTĖ; ŠARŪNAS BAIGYS
5260/0008:806	Kauno r. sav. Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Žaibo g. 2	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	EGIDIJUS LAPINSKAS; RASA LAPINSKIENĖ
5260/0008:1073	Kauno r. sav. Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k.	Žemės ūkio (Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	REGINA NAVICKIENĖ

Iki žemės sklypo pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nuostatomis projektuojamiems žemės sklypams nustatomos:

- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypas kadastrinis Nr. 5260/0008:793 padalinamas į du sklypus. Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I pakeitimu patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
1	800	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	32	40	XLIX. VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (po 2,5 m. arba 5m. priklausomai nuo pakojimo gylio); LRYŠIŲ LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (po 2m.) XXI. ŽEMĖS SKLYPAI, KURIUOSE ĮRENGTOS VALSTYBEI PRIKLAUSIANČIOS MELIORACIJOS SISTEMOS IR ĮRENGINIAI.
2	666	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	34	40	XLIX. VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (po 2,5 m. arba 5m. priklausomai nuo pakojimo gylio.); XXI. ŽEMĖS SKLYPAI, KURIUOSE ĮRENGTOS VALSTYBEI PRIKLAUSIANČIOS MELIORACIJOS SISTEMOS IR ĮRENGINIAI

Planuojama statyti sublokuotus dviejų aukštų dviejų butų gyvenamuosius namus. Pastatai statomi max iki 2 aukštų, ne aukštesni nei 8,5 m.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

Brėžinyje parodytos siūlomos statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų ir įrenginių. Esant poreikiui techninio projekto metu į nurodomą užstatymo zoną patenkančius inžinerinius tinklus būtina iškelti arba gauti sutikimus pagal techninui projektui išduotus suinteresuotų institucijų reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių.

Šalia planuojamos teritorijos yra požeminės žemos įtampos elektros linijos. Naujoms elektros linijoms yra išskirtos žemės zonos.

Šalia planuojamos teritorijos nėra atvestų dujotiekio tinklų.

Šalia planuojamos teritorijos yra požeminiai vandentiekio, lietaus bei nuotekų tinklai. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės trasos vandentiekio bei nuotekų tinklams tiesti.

Šalia planuojamos teritorijos yra pakloti Telia Lietuva, AB RKKS ryčių kabeliai.. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės trasos ryšių tinklams tiesti.

Eksplloatuojant inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Įvažos į žemės sklypus:

Privažiavimai į sklypus numatyti iš D2 kategorijos Bičių gatvės. Sklypus jungia anksčiau suprojektuotas 6 m. pločio servitutinis kelias (suplanuotas detaliuoju planu patvirtintu 2007 m. vasario 15 d. sprendimu Nr. TS-47 ir 2007 m. kovo 22 d. sprendimu papildomu Nr. TS-81). Preliminariai numatomi įvažiavimai – išvažiavimai į sklypus, jų vietos gali keistis rengiant techninius projektus.

Pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII Skyrių Automobilių stovėjimo reglamentavimas

30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Nuo aplinkinio užstatymo triukšmo bei oro taršos viršijimas nenumatomas.

Vykdamt veiklą sklypuose vadovautis: LR Vyriausybės nutarimu 1992-05-12 Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 20013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Šalia planuojamos teritorijos yra priešgaisrinis hidrantas. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (sprendžiama techninio projekto metu). Gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visu pusių

privažiuoti prie pastatų, tai sprendžiama techniniu projektu. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu). Apsisukimo aikštelės nėra numatomos nes Žaibo gatvėje nėra akligatvio (šiaurinėje dalyje pravažiavimas yra į Bičių gatvę, pietinėje dalyje yra pravažiavimas į Lašo gatvę)

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VI „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Urbanistikos skyriaus vadovė

Gintarė Karpavičienė

Architektas (kvalifikacijos Nr. A1701)

Vaidas Navackas

Architektas

Mindaugas Bielskus