

**KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2015-01-29 SPRENDIMU NR. TS-50
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN.,
RINGAUDŲ K., KADASTRO NR. 5250/0005:472 DETALIOJO PLANO KEITIMAS,
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimu Nr. TS-50 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0005:472 detaliojo plano keitimas.

Planuojamos teritorijos adresas: Kauno r. sav., Akademija, Obelynės g. 43; Kauno r. sav., Akademija.

Detaliojo plano rengimo uždaviniai: Pakeisti žemės sklypo Kauno r. sav., Akademija, kadastro Nr. 5250/0005:720, kurio plotas 0,2133 ha, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) ir jį sujungti su žemės sklypu Kauno r. sav., Akademija, Obelynės g. 43, kadastro Nr. 5250/0005:719, kurio plotas 0,2000 ha, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas, tel. 8 37 305503 faks. 8 37 313797, el. paštas info@krs.lt. Savivaldybės interneto tinklalapis www.krs.lt.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Geometra“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Tel.: 8 657 71999 , el. paštas info@geometra.lt., interneto tinklalapis www.geometra.lt. Projekto vadovas Vaidas Navackas (ATP 1701), Tel. 8 682 14265.

Detaliojo plano iniciatorius: Pagal 2018 09 11 įgaliojimą Nr. IJ-7774 Vaidas Navackas, Tel. 8 682 14265.

Planavimo pagrindas: Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugpjūčio 2d. įsakymas Nr. ĮS-1440 ir patvirtinta darbų programa.

Planavimo procesas: Detalusis planas – vietovės lygmens. Rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene supaprastinta tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2018 m. Detalusis planas rengiamas bei viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: nerengiama.

SPAV: neatliekamas.

Urbanistinės idėjos rengimas: nerengiama.

Koncepcijos nustatymo stadija: koncepcija nerengiama.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ 2018 m. parengta topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema).

II. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Teritorijos naudojimo reglamentai, numatoma veikla

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiamu detaliuoju planu keičiami galiojančio detaliojo plano sprendiniai.

Esami žemės sklypai kadastro Nr. 5250/0005:720 ir kadastro Nr. 5250/0005:719 sujungiami.

Suformuotam sklypui taikoma:

Teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (tikslinama).

Leistinas pastatų aukštis – 8,5m.

Užstatymo tankis -0,40.

Užstatymo intensyvumas -0,40.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25 proc.

Naujai suformuotuose žemės sklype numatoma dvibučių ir vienbučių gyvenamųjų namų statyba.

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

Rengiant statinių techninius projektus, galimas statybos zonos tikslinimas atsižvelgiant į planuojamų statinių aukštingumą bei Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktą.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypų ribų iki pastatų (priestatų), kurių aukštis iki 8.5 m – 3.0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui.

Brėžinyje parodyta siūloma (rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai) pastato statymo vieta. Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovautis galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai: nenustatomi. Statiniai gali būti statomi ne aukštesni kaip 8,5 m. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Esant poreikiui, techninio projekto rengimo metu gauti gretimų kaimyninių žemės sklypų sutikimą dėl statinio aukščio.

Servitutai. Sprendiniai keičiami vadovaujantis žemės sklypo kad. Nr. 5250/0005:473 formavimo ir pertvarkymo projektu:

1. Servitutas „S-593 kv.m. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis

pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) Sklype kad. Nr. 5250/0005:473 „, kuris buvo skirtas abiem sklypams kad. Nr. 5250/0005:720 ir kad. Nr. 5250/0005:719, naikinamas.

Vietoje jo, projektuojami servitutai: servitutas S1-1135 kv. m.:

1. Kelio servitutas (115) (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype kad. Nr. 5250/0005:473.

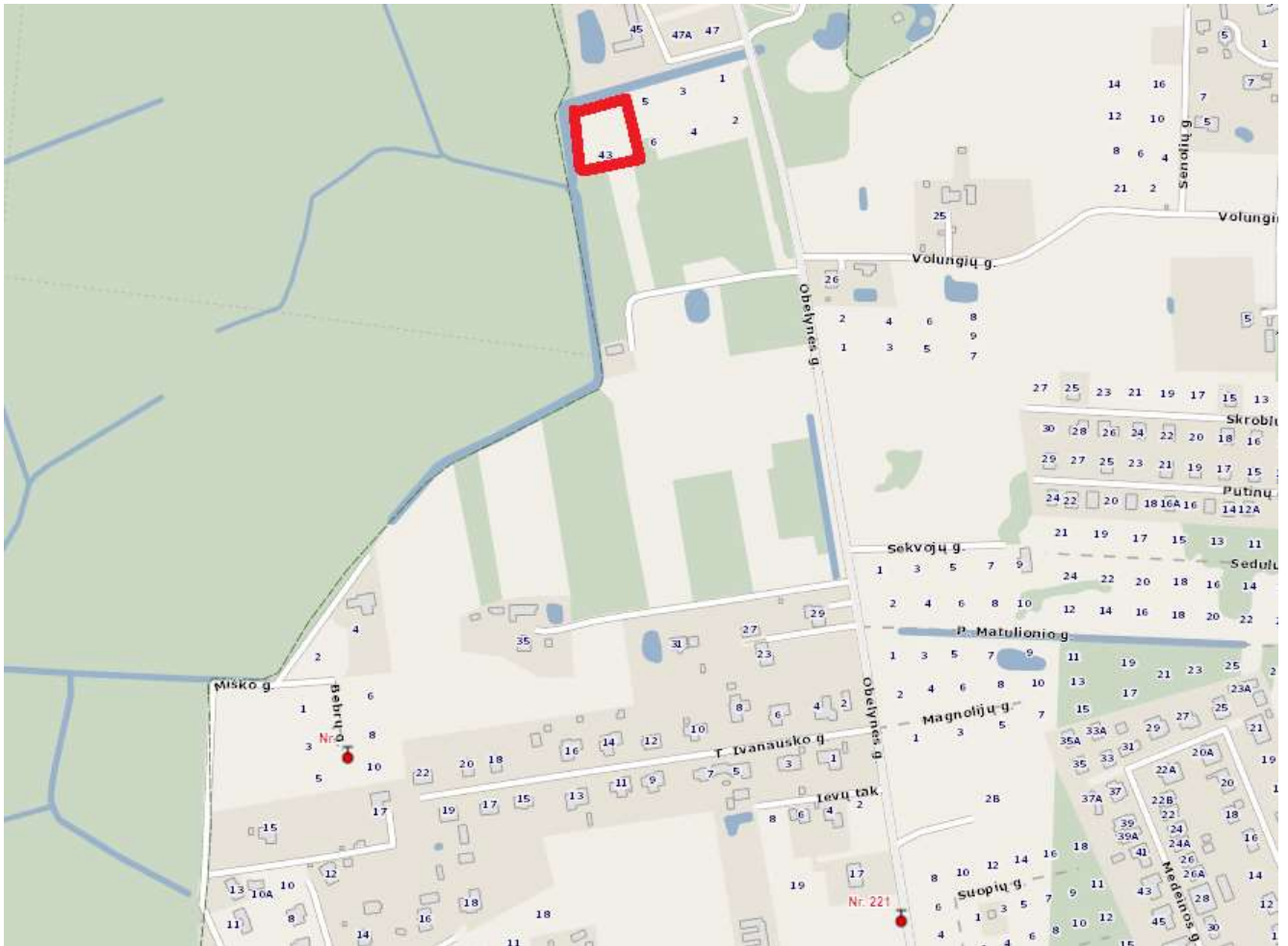
2. Servitutas (222) (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad. Nr. 5250/0005:473.



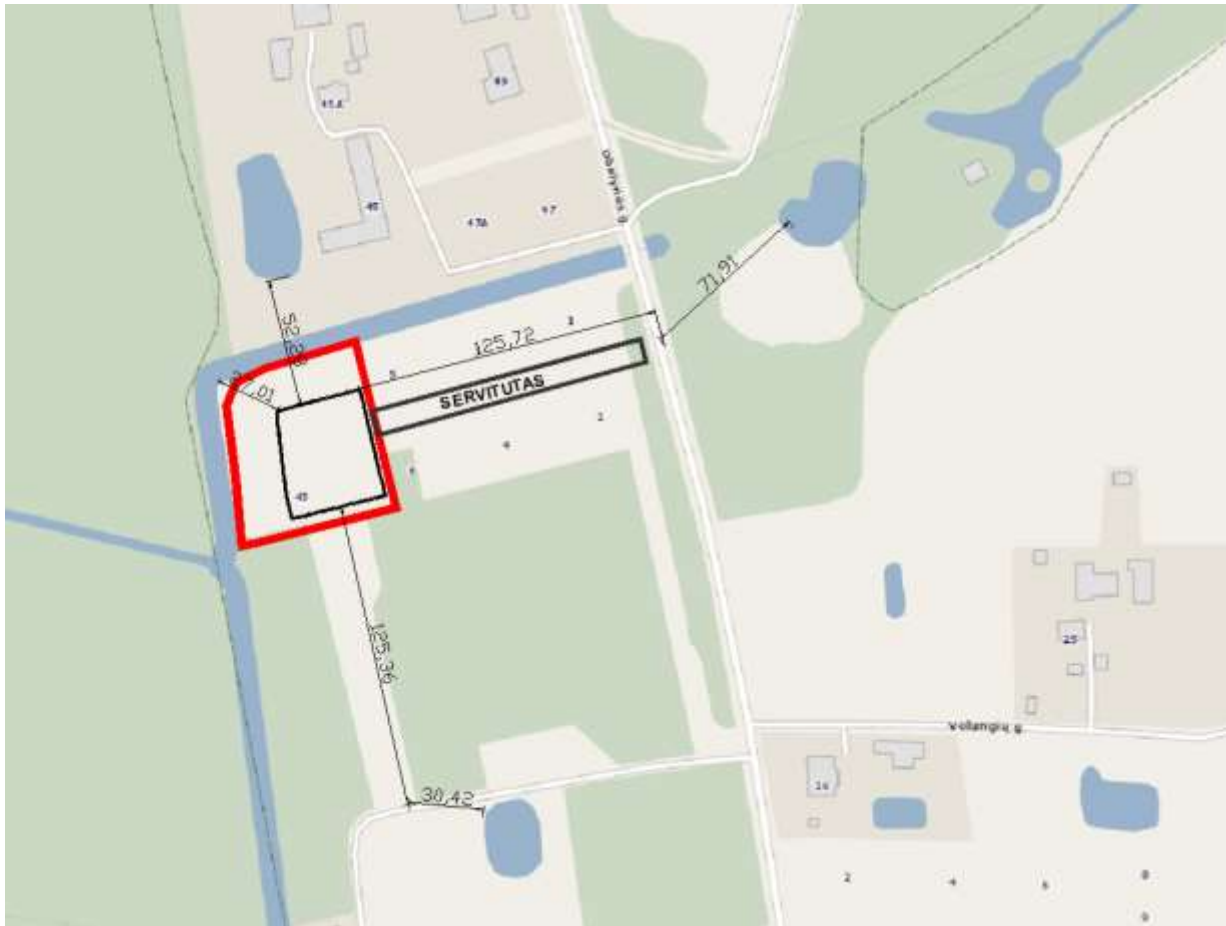
Žemės sklypo kad. Nr. 5250/0005:473 formavimo ir pertvarkymo projektas

Gaisrinė sauga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas Nr. 221 yra didesniu nei 900 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos. Vandentiekio tinklų šalia planuojamos teritorijos nėra. Šalia planuojamos teritorijos yra keletas vandens telkinių, kuriuos galima panaudoti gaisrų gesinimui (Melioracijos griovys, vandens telkinys Obelynės g. 45 ir Obelynės g. 8, Akademija. Atstumas iki tolimiausio gesinimo taško planuojamoje teritorijoje neviršys 200 m. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.



Priešgaisrinių hidrantų išdėstymo schema



Vandens telkinių, kurie gali būti panaudoti gaisrų gesinimui situacijos schema

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje planuojamų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti siūlomi esami privažiavimai.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinio atstumo tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Garliavos komandos (Lozoraičio g.17D, Garliava) ~ 13 km., nuo 1-osios komandos (Nemuno g.2, Kaunas) apie 10 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

Inžineriniai tinklai - Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių

tinklų Obelynės g., tačiau dėl neišvystytos infrastruktūros numatomi ir laikini vietiniai inžineriniai įrenginiai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Vandentiekio tinklai: numatomas laikinas sprendinys - vietinis vandentiekis (iš artezinio gręžinio). Ateityje spręsti galimybę prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų.

Ūkio- buitines nuotekų tinklai: numatomas laikinas sprendinys - vietinis ūkio nuotekų valymo įrenginys. Ateityje spręsti galimybę prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai: Numatomas lietaus nuotekų infiltravimo sistemos įrengimas.

Šildymas: numatomas kietu kuru, elektra ir kt.

Elektros tinklai: numatomas prisijungimas nuo EOL 300 atramos nuo KT-N-451.

Ryšių tinklai: numatomas prisijungimas prie Obelynės g. esančių ryšių linijų.

Dujotiekis: Detaliojo plano sprendiniuose nurodoma vieta dujotiekio tinklams. Ateityje spręstu galimybę prisijungti prie centralizuotų dujotiekio tinklų. Šiuo metu artimiausi dujotiekio tinklai pakloti už daugiau kaip 1 km nuo planuojamos teritorijos.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Melioracijos sistema: Melioracijos sistemos tvarkymas numatomas vadovaujantis 2014 m. UAB „Edmeta“ parengtu Melioracijos statinių rekonstravimo projektu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Planuojamoje teritorijoje nustatomos specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

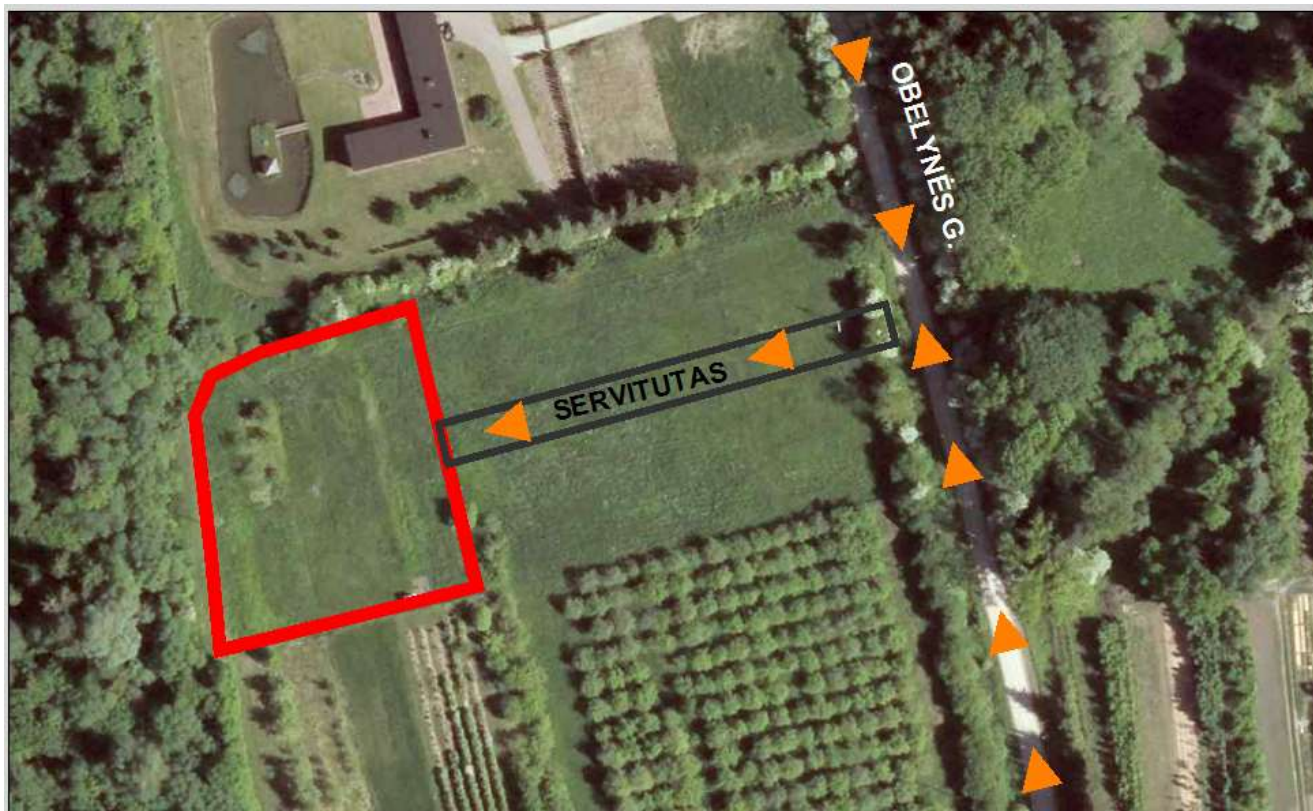
XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

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

II. Keliu apsaugos zonos. Apribojimas naikinamas, nes šalia planuojamos teritorijos yra registruota V. Jurgilo gatvė (D1 kat.).

Atliekos. Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Susisiekimo sistema - Į planuojama teritoriją patenkama iš Obelynės g., žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekte suprojektuotu servitutu per skl. Kad. Nr. 5250/0005:473.



Transporto judėjimo schema

Želdiniai. Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu normuojamas želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos– 25%.

Planuojamos teritorijos žaliųjų erdvių užimami plotai atitinka normatyvinius reikalavimus. Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, priklausomųjų želdinių ir želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu. Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota saugotinių želdinių.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į *NATURA2000* teritorijas.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - Pagal Kultūros paveldo departamento kultūros vertybių registro žemėlapi planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Artimiausia NKV objekto - **Gamtininko, biologo Tado Ivanausko Obelynės sodybos (kodas 30812)** teritorija – už daugiau kaip 100 m.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - Įregistruotų gamtos

paveldo objektų planuojamos teritorijos ribose nėra. Detalioju planu sprendžiamoje teritorijoje rekreacinės aplinkos nėra. Sprendinių įgyvendinimas (vykdant statybas ir eksploatuojant teritorijas) kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros nepaveiks. Detaliojo plano sprendiniai šiuo metu esančiai ekosistemai įtakos neturės.

Tikslios formuojamų žemės sklypų taškų koordinatės, sklypų plotai, apsaugos zonų bei servitutų užimami plotai, taip visi apribojimai sklype nustatomi atliekant kadastrinius matavimus.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Įvertinus planuojamos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. planuojami sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų

PV (ATP 1701) Vaidas Navackas

