

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-10-25 įsakymu Nr. ĮS-1694 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., kadastro Nr. 5250/0011:252 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 14, kadastro Nr. 250/0011:1235 ir Kranto g. 16, kadastro Nr. 5250/0011:1236. (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai –privatus asmuo

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 699 88716.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 14, kadastro Nr. 250/0011:1235 ir Kranto g. 16, kadastro Nr. 5250/0011:1236.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: Sujungti žemės sklypus į vieną sklypą ir juos padalyti; Koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

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

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

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-08-23 įsakymas Nr. ĮS-1613 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-10-25 įsakymu Nr. ĮS-1694 patvirtinto detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų

sen., Virbališkių k., Kranto g. 14, kadastro Nr. 5250/0011:1235 ir Kranto g. 16, kadastro Nr. 5250/0011:1236, darbų programa.

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-08-01 įsakymas Nr. ĮS-1453 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“.
- 2019-09-18 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-899.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2019-10-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG119344.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2019-10-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118764.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-10-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG119230.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2019-09-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118049.
- Telia Lietuva, AB 2019-09-224 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG117924.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2019-09-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118370

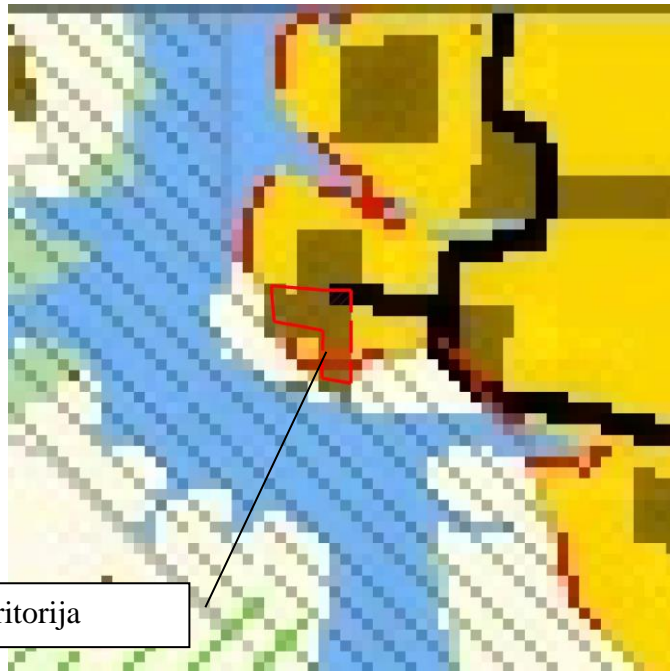
II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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 du žemės sklypu:

- Kadastrinis Nr. 5250/0011:1235, kurio plotas 0,1262 ha Kauno r. sav., Ringaudu sen., Virbališkių k., Kranto g. 14.
- Kadastrinis Nr. 5250/0011:1236, kurio plotas 0,1568 ha Kauno r. sav., Ringaudu sen., Virbališkių k., Kranto g. 16.

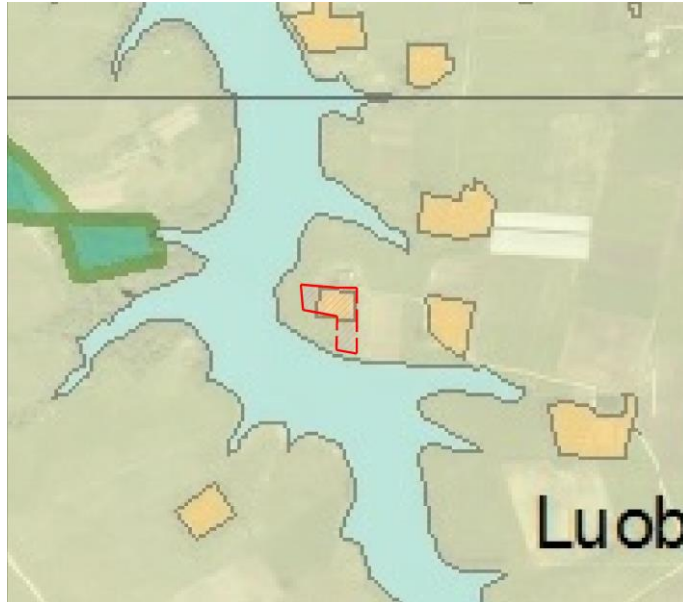
Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Planuojama teritorija

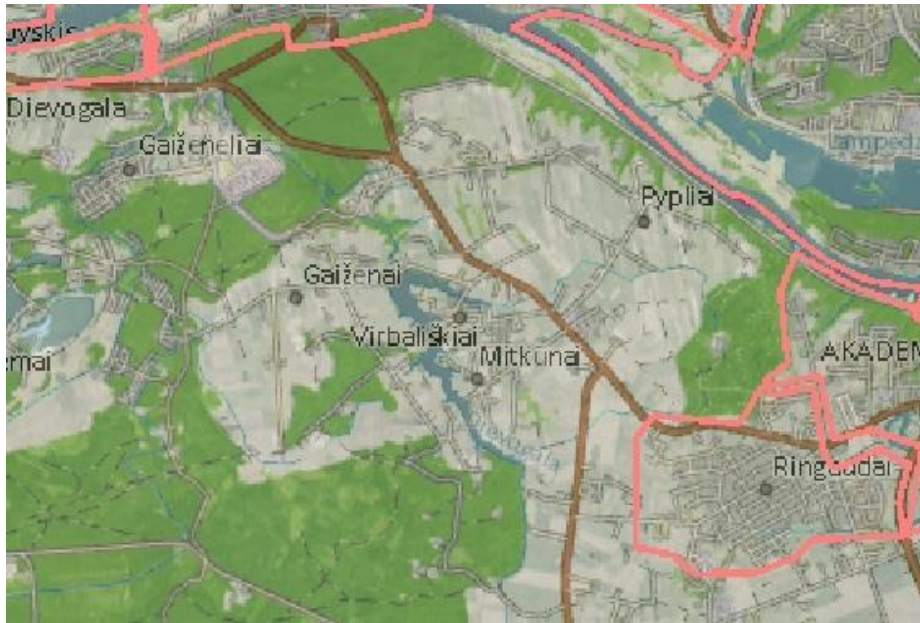
Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į U3 teritorijas – Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais.



Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo sprendinius aplinkinėse teritorijose infrastruktūros plėtra nenumatoma.



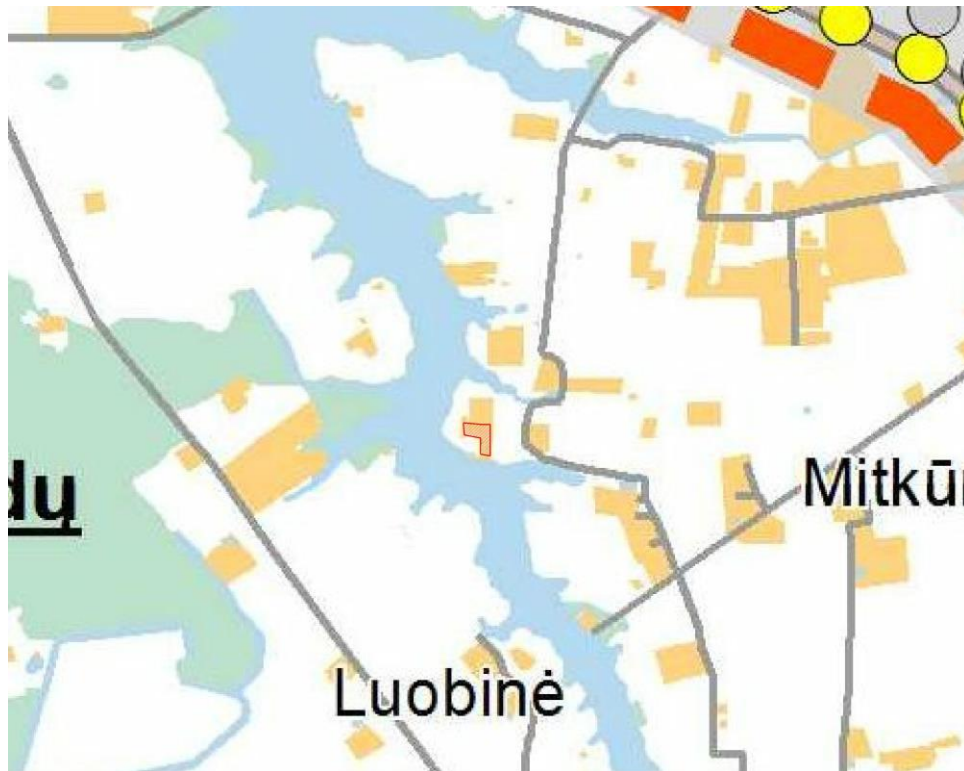
Kauno rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius aplinkinėse teritorijose paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtra nenumatoma.



Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas sprendinius netoli planuojamos teritorijos yra vietinės reikšmės vidaus kelias.



Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojos plano fragmentas

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius aplinkinėse teritorijose turizmo plėtra nenumatoma.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Pastatai
5250/0011:1236	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 16	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Patsatas - Gyvenamasis namas (žymėjimas plane 1A1m); Pastatas - Daržinė (žymėjimas plane 2I1m)
5250/0011:1235	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 14	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
5250/0011:253	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	Žemės ūkio
5250/0011:264	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 27	Žemės ūkio
5250/0011:774	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	Žemės ūkio
5250/0011:772	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	Žemės ūkio
5250/0011:59	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k.	Vandens ūkio

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:

Žemės sklypo kad. Nr. 5250/0011:1235, Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 14:

- XXIX. Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0,0128 ha.
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos – 0,1262 ha.
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0,006 ha.

Žemės sklypo kad. Nr. 5250/0011:1236, Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 16:

- XXIX. Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0,0061 ha.
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos – 0,1568 ha.
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0,006 ha.

Žemės sklype kad. Nr. 5250/0011:1235, Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 14 esantys servitutai:

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0034 ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) – 0,049 ha.

Žemės sklype kad. Nr. 5250/0011:1236, Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Kranto g. 16 esantys servitutai:

- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0016 ha;

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) – 0,049 ha.

III. SPRENDINIAI

Sujungiami du žemės sklypai į vienas sklypą. Suformuotas žemės sklypas Nr. 1. Suformuotas žemės sklypas atidalinamas į du žemės sklypus Nr. 1-1 ir Nr. 1-2.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensyvumas %	
1	2830	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 10 m; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis1) - po 1 m.
1-1	1262	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	27	40	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 10 m; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis1) - po 1 m.
1-2	1568	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	25	40	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 10 m; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis1) - po 1 m.

Planuojamuose žemės sklypuose numatomi vieno/dviejų buto gyvenamieji pastatai.

Servitutai

Sujungtas žemės sklypas Nr. 1:

- Kelio servitutas S0 (202) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – plotas – 89kv.m.
- Kelio servitutas S3 (114) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis daiktas) - plotas - 305kv.m.

- Kelio servitutas S4 (114) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas) – plotas – 185kv.m.

Atidalintas žemės sklypas Nr. 1-1:

- Kelio servitutas S1 (202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - plotas – 63kv.m.
- Kelio servitutas S3 (114) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas) - plotas - 305kv.m.

Atidalintas žemės sklypas Nr. 1-2:

- Kelio servitutas S2 (202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - plotas – 26kv.m.
- Kelio servitutas S3 (114) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas) - plotas - 305kv.m.
- Kelio servitutas S4 (114) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas) – plotas – 185kv.m.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei į Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-10-25 įsakymu Nr. ĮS-1694 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0011:252 detaliojo plano sprendinius:

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.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su Gaižėnų tvenkiniu. Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrantus. Tarp planuojamoje teritorijoje esamo pastato ir numatomo užstatyti ploto atstumas yra didesnis nei 6 m (priimant I atsparumo ugniai laipsnį

išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Geriamojo vandens tiekimui planuojamoje teritorijoje yra įrengtas artezinis gręžinys.

Nuotekoms planuojamoje teritorijoje yra įrengtas nuotekų valymo įrenginys ir išvalytos nuotekos išleidžiamos į Gaižėnų tvenkinį.

Planuojamoje teritorijoje nėra paklota Telia Lietuva, ryšių kabelių. Artimiausias ryšio šulinys yra Dievogalos gatvėje. Patekimai į planuojamus žemės sklypus yra per įregistruotus gretimus sklypus, kuriuose yra numatytas kelio servitutas. Kadangi servituto tinklams tiesti nėra numatyta, ryšių linija detaliuoju planu neprojektuojama. Ryšių linijos pasijungimą nuo artimiausio ryšio linijos Dievogalos gatvėje spręsti atskirais projektais gavus gretimų sklypų sutikimus.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VI „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Eksploatuojant 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:

- Į sklypus patenkama nuo kelio Kaunas – Zapyškis vietinės reikšmės keliu, po to, įregistruotais 4 m. pločio kelio servitutais per gretimus sklypus..

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 koordinatės. Duomenys gauti iš VI „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė



Gintarė Karpavičienė

Architektas



Mindaugas Bielskus