

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-06-29 sprendimu Nr. TS-141 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos sen., Jonučių II k., kadastro Nr. 5260/0008:452 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., kadastro Nr. 5260/0008:755, kurio plotas 1,6159 ha, Versmės g. 60, kadastro Nr. 5260/0008:757, kurio plotas 1,6266 ha

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. [S-2180 (2019-11-21), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" Nr. [S-2305 (2019-12-11) , teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1116 (2019-12-13).

Planavimo tikslai:

Pakeisti žemės sklypams Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., kadastro Nr. 5260/0008:755 ir Versmės g. 60, kadastro Nr. 5260/0008:757 žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir juos padalyti, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

Detaliojo plano keitimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią nenumatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, nenumatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

2) rengimo:

I. esamos būklės įvertinimas;

II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.

3) baigiamasis:

I. sprendinių viešinimas;

II. derinimas;

III. tikrinimas VPSI

IV. dokumento tvirtinimas ir registravimas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Sklypai yra Kauno rajono savivaldybėje, Garliavos apylinkių seniūnijoje, Jonučių II kaime. Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

kadastrinis Nr. 5260/0008:757 (Versmės g. 60);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdžiai: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Įregistruotas sklypo plotas 1,1622 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 1.1666 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2100 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2846ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2846 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4183ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.4183 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2144 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2252ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2252 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1811ha (pagal detaliojo plano sprendinius);

Nerijus Kelmelis



- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4392ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2701ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2232ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2232ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3932ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,3932ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4122ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2370ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,0112ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3110ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,1118ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0515ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 1,1666ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3150ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,1185ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
- Pastatai: Nėra;
 - Sklypo savininkas: privatūs asmenys;
 - Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.1159 ha, detalioju planu numatoma naikinti, nes per sklypą ėjusi 10kV elektros oro linija šiai dienai yra sukabliuota.
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 1.6266ha

kadastrinis Nr. 5260/0008:755 (adreso nėra);

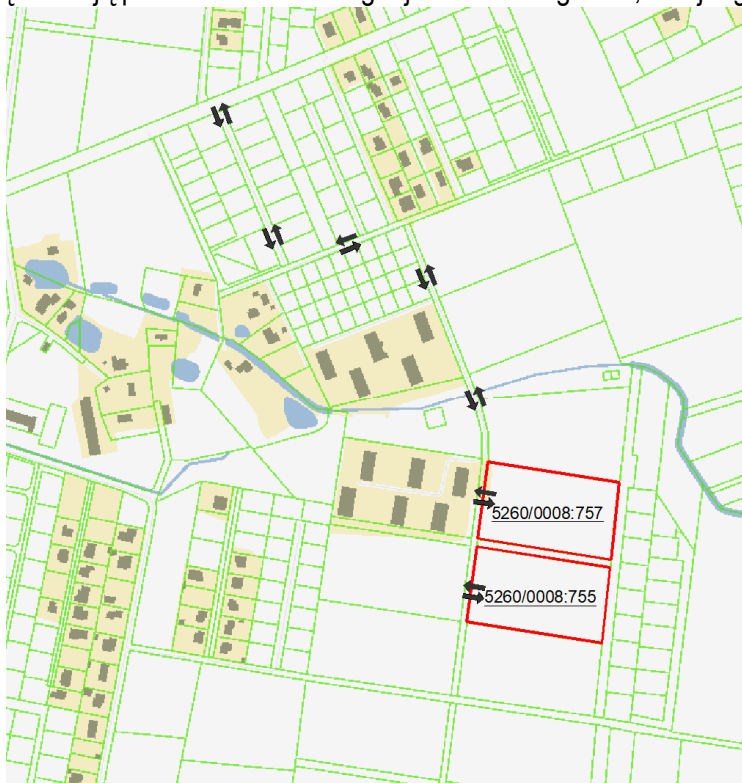
- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdžiai: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Įregistruotas sklypo plotas 1,1622 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2100 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2846ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2846 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4183ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.4183 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2144 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2252ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2252 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1811ha (pagal detaliojo plano sprendinius);

Nerijus Kelmelis



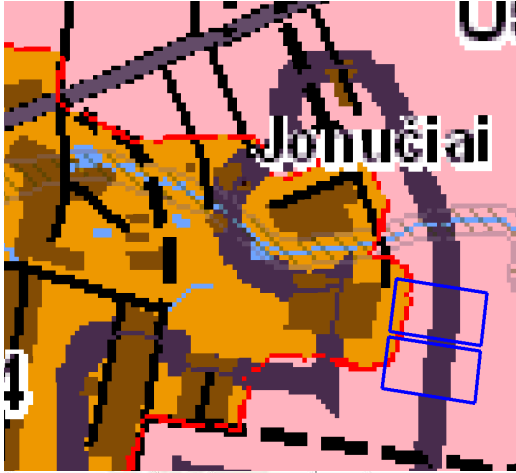
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4392ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2701ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2232ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2232ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3932ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,3932ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4122ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2370ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,0112ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3110ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,1118ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0515ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 1,1666ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 1,1666ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3150ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 - Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,1185ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
- Sklypo savininkas: privatūs asmenys;
 - Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1,6159ha.

Į teritoriją patenkama iš D kategorijos Versmės gatvės, kuri jungiasi į C kategorijos Artojų gatvę.



Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas; Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimu, patvirtintu 2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411
- T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema;
- T00026637 (000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas;
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.

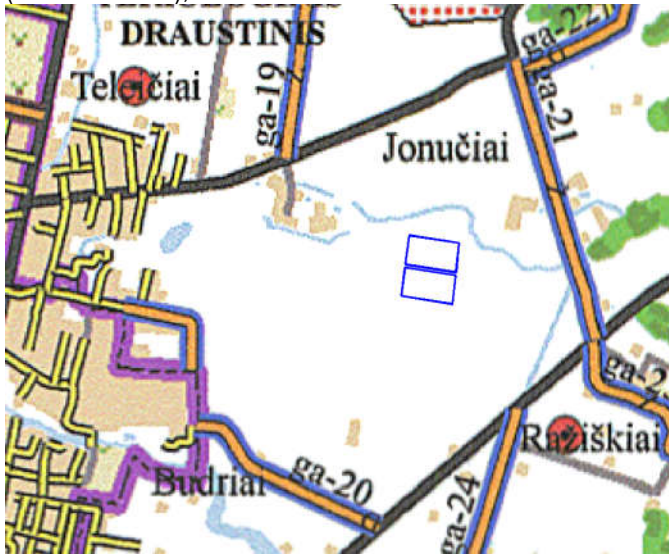


Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į 3 teritorijas: U4 „Vietiniai vystymo centrai“, U5 „Stambių daugiaviečių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas)“ ir U8 „Esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančios teritorijos“.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <0,6, užstatymo tankumai: <0,8; <0,6 ir <0,4 (kadangi planuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos (G1), dėl to intensyvumas <0,4). Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 8,5m.



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipas	Reglamentuojami dydžiai EP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai					Priešlaimi papildomi rengti teritorijų planavimo dokumentai, neatsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami	
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami										
				Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/kv) Umax	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis (m) Hmax	(Hmax) regulioja pastatų ir statinimų su specifiais technologijomis, būdu/veidmuo	Mažesnis esančių teritorijos šaltis (%) Hmax dydžiai, pagal yra identifiškai centro žonos EP arba Tarybos sprendimu	Užstatymo tankumai, UT max	Skajogimas	Esamų teritorijų modernizavimo ir papildoma statyba (užstatymo tankumai)	Konversija	Naujų plėtra		Neatremenduojama plėtra
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
Esamos užstatytos teritorijos	U 1	Užstatyme brandūs: potencialūs centrinės dalys ir integruoti elementai	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,8	p.2	+	p.21 p.17		
	U 2	Esamos užstatytos tinkamos teritorijos	GM - Miesto gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+	p.12 p.21		
Plėtros teritorijos laikotarpiai iki 2019 m.	U 3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietomis (daugiabučiai namai) centrais	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5		Gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,8	p.2	++	p.1 p.2 p.7	p.12 p.21	Katynių grupės, kurias išplėtinimo supajetai
	U 4	Vietiniai vystymai su centrais esančio užstatymo su socialine infrastruktūra plėtros teritorijos: 1. Šilainiai, 2. Cėkoniai, 3. Kėkoniai, 4. Gaišlavai, 5. Kamulėnai, 6. Raudkudoriai, 7. Rimgatai, 8. Vantšogatai, 9. Vilkija	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5			p.2	++	p.1 p.7	p.12 p.21	Bendras planas
Plėtros teritorijos užstatymo vyksmą 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U 5	Stambių daugiaviečių gyvenamųjų kompleksų plėtra (pėtinis užstatymas)	GG - Gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5		Gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,8	p.2		p.1 p.4 p.4.2 p.7	p.12 p.21	Stambus komplekso vystymo projekta (konceptiniai zonos schema)
	U 6	Negyvenamųjų teritorijų plėtra	GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5			p.2	p.3	p.1 p.7	p.12 p.21	
Teritorijos, kuriose nevykdomas užstatymas iki 2029 m.	U 8	Esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančios teritorijos	GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,4	8,5		Gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,6 Nep gyvenamasis paskirties objektai: ≤ 0,8	p.2	p.3	p.1 p.2 p.8 p.22	p.12 p.21	
	U 9	Pavieniai statiniai ir jų grupės žemės tilko teritorijose	ZU - Užstatoma žemės tilko teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilko paskirties žemė Žemės tilko paskirties žemė Miški ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Visomeninės paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir informacinės tinklų koridorių teritorijos Naudingųjų iškasenų teritorijos, miestelių ir kaimų ar savarakiškų bendrojo naudojimo teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5			p.5		p.9 +	p.21	

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, T00026959 (000522006004);






SPRENDINIAI

Vietinės reikšmės keliai

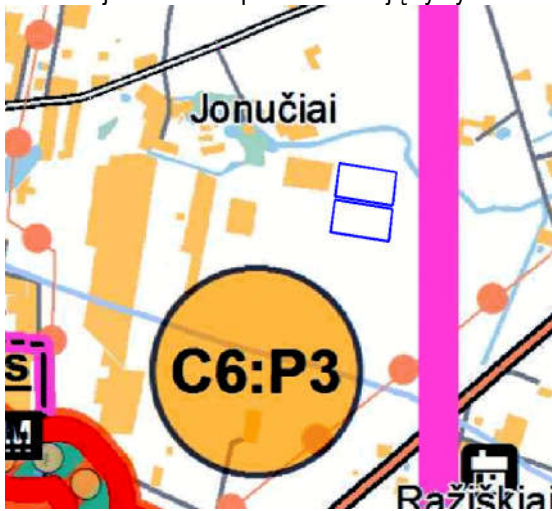
-  kaimiškujų vietovių viešieji keliai
-  miestelių, kaimų gatvės

Viešųjų kelių būklė

-  bloga
-  gera
-  patenkinama

Ištrauka iš žemėlapio

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26



SPRENDINIAI:

Siūlomos prioritetingos turizmo rušys rekreacinėse teritorijose

-  Aktyvus poilsis ir pramogos
-  Pažintinis turizmas ir rekreacija
-  Kultūrinis turizmas
-  Pramoginis turizmas
-  Sveikatos turizmas ir rekreacija

Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai

-  I prioritetas

Ištrauka iš žemėlapio

Gretimybės:



Nerijus Kelmelis



Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5262/0008:758	Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Versmės g. 48	Kita/ Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos
5262/0008:1152	Ryto gatvė	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
5262/0008:756	---	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
5262/0008:754	---	Kita/ Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos

Probleminės situacijos:

Nėra

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu yra padalinami esami kitos paskirties žemės sklypai, koreguojamas teritorijos naudojimo reglamentas ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Formuojant sklypų užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas aplinkos mastelio ir kontekstualios, architektūrinės išraiškos sukūrimui. Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

- Numatoma užstatymo linija – 7 metrai nuo projektuojamų gatvių;
- Aukštis neviršina 8,5 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypo ribose;
- Žemės sklypų paskirtis – kita, būdai: – G1-Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (42 sklypai) ir I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (2 sklypai);
- Užstatymo tankis: nuo 30% iki 35%;
- Užstatymo intensyvumas – 0,4;
- Minimalus plotas žaliosioms zonoms – 25 %. Remiantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“. Želdinius, kaip bendrojo naudojimo želdynus, numatoma įrengti lygiagrečiai Versmės gatvės suprojektuotame komunikacijų koridoriuje;
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Servitutai:

- (kodas 115) - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)
(kodas 218) - Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)
(kodas 215) - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)
(kodas 222) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Pagal seno detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje esantys servitutai:

kodas 115: plotas 1,1666 ha; plotas 0,2100 ha; plotas 0,2846 ha; plotas 0,4183 ha; plotas 0,2144 ha; plotas 0,2252 ha; plotas 0,0081 ha; plotas 0,2284 ha; plotas 0,1935 ha; plotas 0,4921 ha; plotas 0,1324 ha; plotas 0,2408 ha; plotas 0,0112 ha; plotas 0,4482 ha; plotas 0,3465 ha; plotas 0,4917 ha; plotas 0,2024 ha; plotas 0,0081 ha; ; plotas 0,0675 ha; plotas 1,1096ha; plotas 0,3888ha; plotas 0,2701ha; plotas 0,2232ha; plotas 0,3932ha; plotas 0,2370ha; plotas 0,0112ha; plotas 0,1118ha; plotas 1,1666ha; plotas 0,1185ha (visi servitutai išlieka).

kodas 218: plotas 0,2846ha; plotas 0,4183ha; plotas 0,2779ha; plotas 0,2252ha; plotas 0,1811ha; plotas 0,4117ha; plotas 0,1935ha; plotas 0,0100ha; plotas 0,4921ha; plotas

Nerijus Kelmelis



0,1324ha; plotas 0,2408ha; plotas 0,1821ha; plotas 0,4482ha; plotas 0,3465ha; plotas 0,4917ha; plotas 0,3715ha; plotas 0,1689ha; 0,1977ha, plotas 0,0100ha, plotas 0,0100ha; plotas 1,1096ha; plotas 0,3888ha; plotas 0,4392ha; plotas 0,2232ha; plotas 0,3932ha; plotas 0,4122ha; plotas 0,1779ha; plotas 0,3110ha; plotas 0,0515ha; plotas 0,3150ha (visi servitutai išlieka).

kodas 215: plotas 0,2016 ha (kad.Nr.5260/0008:757 - naikinamas); plotas 0,3715 (kad.Nr.5260/0008:755 - naikinamas)

kodas 222: plotas 0,2016ha (kad.Nr.5260/0008:757 - naikinamas); plotas 0,2024ha (kad.Nr.5260/0008:755 - naikinamas)

Nauji projektuojami tarnaujantys servitutai:

(kodas 215 ir 222):

241kv.m. sklype Nr.1; 1742 kv.m. sklype Nr.8; 241 kv.m. sklype Nr.9; 272 kv.m. sklype Nr. 16; 23 kv.m. sklype Nr.17; 23 kv.m. sklype Nr.18; 23 kv.m. sklype Nr.19; 23 kv.m. sklype Nr.20; 23 kv.m. sklype Nr.21; 25 kv.m. sklype Nr.22; 268 kv.m. sklype Nr.23; 23 kv.m. sklype Nr.24; 24 kv.m. sklype Nr.25; 24 kv.m. sklype Nr.26; 24 kv.m. sklype Nr.27; 24 kv.m. sklype Nr.28; 25 kv.m. sklype Nr.29; 235 kv.m. sklype Nr.30; 1769 kv.m. sklype Nr.37; 236 kv.m. sklype Nr.38.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

(pagal topografinės nuotraukos duomenis):

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visi sklypai;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, šeštas skirsnis) - 113 kv.m. sklype Nr. 1; 116kv.m. sklype Nr. 16; 113 kv.m. sklype Nr.23; 109 kv.m. sklype Nr.30; 40 kv.m. sklype Nr.37; 158 kv.m. sklype Nr.38.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 63 kv.m. sklype Nr. 1;

Pastabos: Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

Inžineriniai tinklai:

Šalia planuojamos teritorijos yra privačiomis lėšomis paklotos vandens ir kanalizacijos tinklų trasos, kurios jungiasi į UAB "Kauno vandenys" bendrą eksploatuojamų tinklų tinklą. Privačių tinklų savininkas yra tas pats asmuo, kuris nuosavybės teise valdo šiuos perplanuojamus sklypus. Šalia planuojamų sklypų esantys statiniai yra prijungti prie elektros tinklų, dujų trasos, interneto. Dujų trasa yra paklota planuojamoje teritorijoje, lygiagrečiai Versmės gatvei, inžinerinių tinklų servitute (koridoriuje).

Tiesiant naujus inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal jų nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Triukšmas.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliamo. Versmės gatvė yra asfaltuota, nuo gatvių važiuojamosios dalies iki sklypo ribos yra įrengta asfalto danga. Kadangi dangoje smėlio ir žvyro priemaišų nebus, manevruojantis transportas dulkių nesukels.

Planuojamos ūkinės veiklos metu žaliavų ir cheminių medžiagų bei preparatų (mišinių) naudoti nenumatoma.

Esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys tik nepavojingos atliekos, jokių pavojingų ar radioaktyviųjų atliekų susidarymas nenumatomas.

Nerijus Kelmelis


Oro tarša.

Esama bei planuojama ūkinė veikla nekels rizikos žmonių sveikatai.

Po naujų gyvenamosios paskirties pastatų statybos ir veiklos metu jokių dirvožemio, vandens teršalų ir/ar aplinkos oro taršos šaltinių atsiradimas nenumatomas.

Biologinės taršos susidarymas (pvz., patogeniniai mikroorganizmai, parazitiniai mikroorganizmai) ir jos prevencija:

Planuojama ūkinė veikla biologinės taršos nesukels.

Sprendiniai, galintys įtakoti taršą (triukšmu, oro ir kt.) bus tikslinami techninio projekto sudėtyje.

Planuojamos ūkinės veiklos pažeidžiamumo rizika dėl ekstremaliųjų įvykių (pvz., gaisrų, didelių avarių, nelaimių (pvz., potvynių, jūros lygio kilimo, žemės drebėjimų)) ir (arba) susidariusių ekstremaliųjų situacijų, įskaitant tas, kurias gali lemti klimato kaita); ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė ir jų prevencija:

Planuojama ūkinė veikla, kaip ir visos kitos ūkinės veiklos, gali būti pažeidžiama dėl šių ekstremaliųjų įvykių: gaisrų, didelių avarių, nelaimių ar kitų ekstremaliųjų situacijų. Ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė nėra didelė. Valstybės ir savivaldybių institucijos (įstaigos) bei kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremaliųjų įvykių ar ekstremaliųjų situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatyminiais teisės aktais nustatytų kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

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:

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 gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

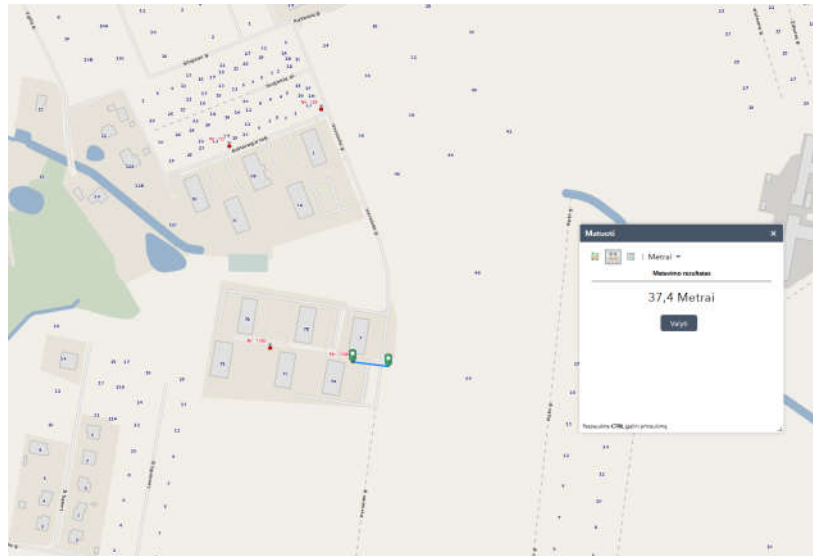
Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos

Nerijus Kelmelis



ypatymais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Šalia planuojamos teritorijos yra įrengtas hidrantas.



Į sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Versmės gatvės. Inžinerinės infrastruktūros sklypuose 9sklignatviuose) numatoma įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.