

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI INFORMACIJA

Teritorijų planavimo dokumentas (toliau - TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau - TPDRIS).

TPD Nr.: K-VT-52-17-612

TPD pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664, kurio plotas 0.6782 ha.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0.6782 ha

TPD uždaviniai:

Pakeisti žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:66 (detaliajame plane - sklypas Nr. 2) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

TPD organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracija, k. 188756386, Savanorių pr. 371, Kaunas.

TPD iniciatoriai:

Ričardas Adomavičius, Onė Adomavičienė (*) - pagal 2017-11-10 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. S-1098.

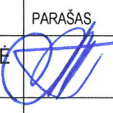
** Pagal Kauno m. sav. 2-ojo notaro biuro 2017-11-07 įgaliojimą not. reg. Nr. 12215, TPD iniciatorius TPDRIS atstovauja projektų vadovė Nijolė Tuleikienė.*

TPD rengėjas:

UAB "PLANUOTOJAI", k. 133890311, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaunas, tel. 8 37 209260.

TPD projekto vadovas:

NIJOLĖ TULEIKIENĖ, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A753, tel. 8 698 84139, el. p. nijole@planuotojai.lt

Atestato Nr. 3452	PLANUOTOJAI ARCHITEKTŲ BIURAS UAB, Vasario 16-osios g. 8-6, LT-44250 Kaunas, tel. 8(37)209260				TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664			
	PARĖIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA				
A 753	PV, ARCH	NIJOLĖ TULEIKIENĖ		2018-06				
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Kauno rajono savivaldybės administracija				DOKUMENTAS		ETAPAS	LAIDA
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS		DET.PL	0
PLANAVIMO INICIATORIUS	Ričardas Adomavičius, Onė Adomavičienė				ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
					69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS		1	10

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymo dokumentų sąvadu, galiojančiu nuo 2014 m. sausio 1 d.;
 - Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr. IX-1962;
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
 - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-10-11 įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. JS-1983;
 - Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2017-11-10, Nr. S-1098;
 - Darbų programa, patv. KRS AD 2017-10-27 įsakymu Nr. JS-2142;
- Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija):
- REG52290, 2017-11-24 - Kauno rajono savivaldybės administracija;
 - REG51268, 2017-11-15 - Kauno marių regioninio parko direkcija;
 - REG51337, 2017-11-16 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
 - REG50902, 2017-11-13 - Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba;
 - REG54625, 2017-11-15 - AB "Energijos skirstymo operatorius";
 - REG51138, 2017-11-14 - Telia Lietuva, AB;
 - REG51515, 2017-11-17 - Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys".

GALIOJANTIS DETALUSIS PLANAS (koreguojamas)

Numatomo koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano (toliau - **2011 m. DP**) sprendiniais šis visuomeninės paskirties teritorijos sklypas buvo padalintas į du atskirus sklypus: Nr. 1 (dabar - Žiglos g. 71; kadastro Nr. 5267/0012:663; 0.9736 ha) ir Nr. 2 (dabar - Žiglos g. 73; kadastro Nr. 5267/0012:664; 0.6782 ha).

Rengiamo DP sprendiniais numatoma keisti (koreguoti) sklypo Nr. 2 (Žiglos g. 73) teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentą, nekeičiant sklypo Nr. 1 (Žiglos g. 71) **2011 m. DP** nustatyto reglamento.

ESAMA PADĖTIS

ŽEMĖS SKLYPAS

Registro Nr. 44/1517150

Adresas: Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., **Žiglos g. 73**

Kadastrinis Nr. 5267/0012:664

Sklypo plotas: 0.6782 ha.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdai: Visuomeninės paskirties teritorijos;

Savininkai: **Ričardas Adomavičius, Onė Adomavičienė** (bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė)

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0140 ha);
- II. Kelių apsaugos zonos (0.0381 ha);

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664

69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAF
2	10	0	DET

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos (0.0088 ha);
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.0507 ha);
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.2675 ha).

STATINIAI

Registro Nr. 20/196443

Adresas: Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., **Žiglos g. 71**

P.S.: Registruoti statiniai yra dviejuose sklypuose:

Planuojamame žemės sklype Žiglos g. 73 (sklype Nr. 2) esantys statiniai:

- **1C3p** - Pastatas - Mokykla - internatas; unikalus Nr. 5293-4004-2010; adresas: Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., **Žiglos g. 73**;
- **Kiemo statiniai** (kiemo aikštelė, kanaliz. šuliniai 5 vnt.); unik. Nr. 5293-4004-2075 (1/1 priklauso pastatui 1C3P);

Savininkai: **Ričardas Adomavičius, Onė Adomavičienė** (bendr. jungt. sutuoktinių nuosavybė)

Kaimyniniame žemės Žiglos g. 71 (sklype Nr. 1) esantys statiniai:

- **2C1m** - Pastatas - Mokykla; unikalus Nr. 5293-4004-2020;
- **3H1p** - Pastatas - Katilinė; unikalus Nr. 5293-4004-2031;
- **4H1p** - Pastatas - Siurblynė; unikalus Nr. 5293-4004-2042;
- **5I1g** - Pastatas - Garažas; unikalus Nr. 5293-4004-2053;
- **6I1Ž** - Pastatas - Ūkinis pastatas; unikalus Nr. 5293-4004-2064;

Savininkas: **Kauno rajono savivaldybė**

PLANUOJAMA TERITORIJA

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, patvirtintus 2014-08-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-299 (toliau - **BP**). Planuojamas sklypas patenka į esamas užstatytas teritorijas (U.1), kuriose yra galimos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Šiuo metu žemės planuojamame sklype Žiglos g. 73 esantys statiniai yra nenaudojami.

Gretimame sklype Žiglos g. 71 esantys mokyklos pastatai yra naudojami, juose yra Kauno r. Piliuonos vidurinės mokyklos Viršužiglio skyrius.

Planuojama teritorija yra urbanizuota, prie sklype esančių pastatų nutiesti elektros, ryšių, vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai, dujotiekis, įrengti privažiavimo keliai (gatvės).

Planuojama teritorija yra prie Žiglos g. (D kat.) - vietinės reikšmės kelio, kuris toliau (kelio pabaigos koordinatės: x 6077242.26, y 512020; atstumas: ~ 50 m) tampa valstybinės reikšmės keliu Nr. 1944 „Tursonas - Viršužiglis“.

Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus.

Pagal *geoportal.lt* duomenis planuojamoje teritorijoje yra melioruoti žemės plotai. Žemės sklypo registre Nr. 44/1517150 duomenų apie valstybei priklausančius melioracijos sistemas ir įrenginius nėra.

Planuojama teritorija yra Kauno marių regioninio parko buferinės apsaugos zonoje - pagal Kauno marių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos vyriausybės 2016-08-11 nutarimu Nr. 829

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664	69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAP
		3	10	0	DET

GRETIMYBĖS

- Pietvakarinėje ir pietinėje pusėje - 2011 m. DP suformuotas žemės sklypas Nr. 1 - NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71; kadastro Nr. 5267/0012:663 (paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos; 0.9736 ha; savininkas: Lietuvos Respublika; patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM; panaudos gavėjas: Kauno rajono savivaldybė), kuriame yra Kauno r. Piliunos vidurinės mokyklos Viršužiglio skyrius (mokyklos ir kt. pastatai Žiglos g. 71 yra bendrame registre Nr. 20/196443 su planuojamame sklype esančiu pastatu Žiglos g. 73);
- Šiaurės rytinėje pusėje - NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., kadastro Nr. 5267/0012:659 (paskirtis - žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; 0.3500 ha (preliminarūs matavimai); savininkas: Danutė Stankevičiūtė);
- Pietrytinėje pusėje - NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Kiemelio g. 2A, kadastro Nr. 5267/0012:660 (paskirtis - žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; 2.8764 ha; savininkas: Janina Bartušauskienė);
- Šiaurės vakarinėje pusėje - valstybinėje žemėje esanti Žiglos gatvė (D kat. gatvė - vietinės reikšmės kelias), o už jos - NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 98, kadastro Nr. 5267/0012:4 (paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; 2.1326 ha; savininkai: Albina Boveinienė, Tomas Paulikas, Danutė Rapkauskienė, Lietuvos Respublika (patikėtinis NŽT prie ŽŪM), Jūratė Gudaitytė, Marius Laurikaitis, Ramūnas Laurikaitis, Valerija Ivanauskienė, Zita Kavaliauskienė, Jonas Patriubavičius, Danguolė Kupčiūnienė, Laima Balčiūnienė, Gražina Veronika Rudnickienė, Kazė Regina Matuliūnienė), kuriame yra daugiabutis ((12 butų) pastatas.

SPRENDINIAI

Rengiamo DP sprendiniais keičiamas žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664 (2011 m. DP - sklypas Nr. 2) naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (D2) bei koreguojamas teritorijos naudojimo reglamentas, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

PROJ. SKLYPAS Nr. 2

Adresas: Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73

Kadastro Nr. 5267/0012:664

Sklypo plotas: 0.6782 ha

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT)

Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (D2)

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC)

Leistinas pastatų aukštis: iki 15.00 m

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis): 0.60

Užstatymo tipas: Laisvo planavimo (Ip)

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664

69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAP
4	10	0	DET

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: **30 %**

Pastatų aukštų skaičius: **4**

Statinių paskirtys: Daugiabučiai gyvenamieji pastatai

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos - po 2 m;
- II. Kelių apsaugos zonos po 10 m;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos - po 2 m (oro linijos); po 1 m (požem. kabelių linijos);
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.6782 ha);
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos po 5 m;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - po 2.5 m (kai gylis < 2.5 m); po 5 m (kai gylis > 2.5 m);
- LIII. Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos (0.6782 ha).

STATYBOS REGLAMENTAS

Planuojamame sklype esantį mokyklos-internato pastatą 1C3p (unikalus Nr. 5293-4004-2010) numatoma pertvarkyti (rekonstruoti) į daugiabutį gyvenamąjį pastatą (~ 38 butų). Butų skaičius bus tikslinamas rengiant techninį projektą, atitinkamai tikslinant automobilių stovėjimo vietų poreikį, priklausantį nuo butų skaičiaus.

Brėžinyje parodytos siūlomos statinių (gyv. pastato, kiemo, sporto ir žaidimo aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus ugniaatsparumą), sklypo ribų, inžinerinių tiklų ir įrenginių, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir kitais statybą reglamentuojančiais teisės aktais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Statant statinius iki 15.00 m aukščio, atstumas iki gretimo sklypo ribos turėtų būti ne mažesnis kaip 6.25 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Šiuo atveju, esamo mokyklos-internato pastato 1C3p dalis prie Žiglos g. yra arčiau nei 6.25 m iki sklypo ribos, todėl rekonstruojant pastatą reikalingas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimas statyti statinį žemės sklype, besiribojančiame su valstybinės žemės sklypu ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai.

BUITINIŲ ATLIEKŲ IR ANTRINIŲ ŽALIAVŲ SURINKIMAS

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais, planuojamame sklype numatoma buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelė. Siūloma jos vieta - automobilių stovėjimo aikštelėje žemės sklypo šiauriniame kampe.

Parenkant buitinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės vietą, neturi būti pažeisti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 259.5 p. reikalavimai - aikštelė turi būti įrengta ne arčiau kaip 10 m nuo daugiabučio pastato langų ir durų, bei ne arčiau kaip 3 m iki sklypo ribos.

Buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės vieta turi būti tikslinama rengiant pastato rekonstrukcijos techninį projektą, nepažeidžiant STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimų.

VAIKŲ ŽAIDIMO IR SPORTO AIKŠTELĖS

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais (242 p.), planuojamame sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664

69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAP
5	10	0	DET

vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui.

Planuojamo sklypo šiaurės rytinėje dalyje projektuojama ne mažesnė nei 50 kv.m ploto vaikų žaidimo aikštelė. Šalia jos numatoma sporto aikštelė.

Įrengiant vaikų žaidimo aikštelę, neturi būti pažeisti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 243 p. reikalavimai - vaikų žaidimo aikštelė turi būti tokioje vietoje, kuri matoma bent iš vieno buto kambario ar iš bendro naudojimo patalpų ir ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Brėžinyje parodyta vaikų žaidimo aikštelės vieta tenkina šiuos reikalavimus.

Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos ir insoliacijos reikalavimus. Įvertinus siūlomą vaikų žaidimo aikštelės vietą, darytina išvada, kad jos insoliacijos laikas lygiadieniais (03.22 ir 09.22) bus ne trumpesnis kaip 3 valandos.

Planuojamame sklype yra pakankamai neužstatytos teritorijos, kuri gali būti skirta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Konkrečią vietą tikslinti rengiant TP.

KAUNO MARIŲ REGIONINIO PARKO BUFERINĖ ZONA

Pagal Kauno marių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos vyriausybės 2016-08-11 nutarimu Nr. 829, planuojamas sklypas yra Kauno marių regioninio parko buferinėje zonoje. Atsižvelgiant į tai ir vadovaujantis Kauno marių regioninio parko direkcijos 2017-11-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG51268, žemės sklypo specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos papildomos LIII straipsniu „Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos“.

Kauno marių regioninio parko Arlaviškių apsaugos zonoje siekiama sumažinti fizinę ir regimąją (vizualinę) aplinkos taršą, išsaugoti kaimiškąjį kraštovaizdį. Vadovaujantis Kauno marių regioninio parko tvarkymo plano 41.1. punktu, buferinės apsaugos zonose draudžiama statyti statinius, aukštesnius kaip 12 m. Šiuo atveju, esamas mokyklo-internato pastato 1C3p aukštis yra ~ 12 m, tačiau dėl didelio tūrio neatitinka kaimiškojo įvaizdžio. Siūloma, rengiant pastato rekonstrukcijos projektą, numatyti architektūrines priemones pastato įvaizdžio pagerinimui. Atsižvelgiant į galimybes dengti pastatą šlaitiniu stogu, leistinas pastatų aukštis paliekamas toks, koks buvo nustatytas 2011 m. DP sprendiniuose - 15 m.

Sklype numatoma išsaugoti vertingus želdinius. Inžineriniai tinklai yra esami, prijungti prie centralizuotų vandentiekio, buities ir lietaus kanalizacijos tinklų.

Žemės sklypas yra „Natura 2000“ tinklo artimoje aplinkoje, todėl prieš planuojant ūkinę veiklą, rengiant techninius projektus, būtina atlikti planuojamos ūkinės veiklos reikšmingumo įvertinimą „Natura 2000“ teritorijoms.

VYKDOMA VEIKLA, APLINKA

Planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose nėra neleistinos triukšmo ir oro taršos. Įvertinus tai, kad planuojamas sklypas yra Kauno marių regioninio parko buferinėje zonoje, šioje teritorijoje ir negali būti taršos šaltinių.

Žiglos gatve ties planuojamu sklypu važiuojančio transporto keliamas triukšmas nėra didelis dėl mažo srauto. Didesnis transporto srautas baigiasi ties mokykla (ten baigiasi ir rajoninis kelias), o ties planuojamu sklypu jis sumažėja, nes važiuojama tik link Kauno marių rekreacinių teritorijų bei žemės ūkio paskirties teritorijų.

Triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje negali viršyti didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamojoje aplinkoje, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664	69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIKA	ETAF
		6	10	0	DET

„Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“: dieną - ne daugiau 65 dB; vakare - ne daugiau 60 dB; naktį - ne daugiau 55 dB.

Pertvarkius (rekonstravus) esamą mokyklos-internato pastatą į daugiabutį gyvenamąjį pastatą, aplinka esminiai nepasikeis. Šiuo metu naujų pastatų statyti nenumatoma. Ateityje, jei atsirastų poreikis statyti naujus pastatus, poveikis aplinkai turėtų būti įvertintas papildomai.

Planuojamame sklype numatoma vykdyti veikla (gyvenamosios teritorijos) neturės neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms:

visuomeninės paskirties teritorijoms (Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:663);

gyvenamosioms teritorijoms (Žiglos g. 98, kadastro Nr. 5267/0012:4);

žemės ūkio paskirties teritorijoms (kadastro Nr. 5267/0012:659 ir 5267/0012:66).

Nenumatoma statyti objektų, kuriems turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) pagal „Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“ (LR AM 2004-08-16 įsak. Nr. V-586).

Nuo planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki gretimų objektų turi būti išlaikomi ne mažesni nei LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 68 punkte nustatyti atstumai, kai mašinų skaičius 11-50:

15 m - iki gyvenamųjų pastatų;

10 m - iki visuomeninių pastatų;

25 m - iki vaikų įstaigų.

Šiuo atveju, iki mokyklos pastato Žiglos g. 71 yra didesnis nei 25 m atstumas.

Kaimyniniuose žemės ūkio paskirties sklypuose pastatų nėra.

Artimiausias gyvenamasis pastatas (daugiabutis) Žiglos g. 98 yra toli - kitoje Žiglos g. pusėje (atstumas ~30 m nuo planuojamo sklypo ribos).

Gretimose teritorijose taip pat nėra objektų, kuriems nustatomos SAZ.

Gretimose teritorijose vykdoma veikla taip pat neturi neigiamo poveikio planuojamoje teritorijoje vykdomai veiklai.

ŽELDINIAI

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36), priklausomųjų želdynų norma (plotas) daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijose turi būti ne mažesnis nei 30 % sklypo ploto. Projektuojamų želdynų plotas yra didesnis nei 30%.

Planuojamame žemės sklype augantys medžiai nėra registruoti kaip saugotini (Reg. Nr. 44/1517150), tačiau, rengiant pastato rekonstravimo projektą, siūloma įvertinti esamus medžius ir vertingus išsaugoti. Taip pat siūloma pasodinti daugiau gyvenamojoje aplinkoje tinkančių augti želdinių.

SUSISIEKIMAS

Į planuojamą sklypą įvažiuojama iš Žiglos g. ((D kat. pagalbinė gatvė, valst. žemė, sklypas neregistruotas). Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą, patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341, ties planuojamu sklypu esanti Žiglos gatvės dalis yra vietinės reikšmės kelias (kaimiškųjų vietovių viešasis kelias), kuris toliau (ties sklypu Žiglos g. 71; kelio pabaigos koordinatės: x 6077242.26, y 512020; atstumas: ~ 50 m) tampa valstybinės reikšmės keliu Nr. 1944 „Tursonas - Viršužiglis“.

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664	69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAF
		7	10	0	DET

Siūlomas Žiglos gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų atitinka minimalų atstumą tarp D1 kat. gatvės raudonųjų linijų pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ - 15.00 m (7.5 m nuo gatvės ašies)

Brėžinyje pažymėtos ir vietinės reikšmės kelio apsaugos zonos ribos - 10 m nuo kelkraščio. Statybos zonos šio kelio apsaugos zonoje neprojektuojamos, išskyrus esamą pastato dalį, patenkančią į šią zoną.

Įvažos į planuojamą sklypą numatomos dvi: esama ir projektuojama.

Esama įvaža bus pagrindinė. Ja bus važiuojama ne tik į dvi projektuojamas automobilių stovėjimo aikšteles (14 v., 15 v.), bet ir prie siūlomos buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės. Privažiavimo kelio plotis 5.5 m, šaligatvių plotis 1.5 m; kelio gale numatomos automobilių apsisukimo aikštelės (spindulys 6 m).

Nauja įvaža bus skirta įvažiuoti į trečiąją automobilių stovėjimo aikštelę (11 v.) vakariniame sklypo kampe. TP rengimo metu siūloma tikslinti įvažos vietą, atsižvelgiant į esamus medžius. Aikštelės gale taip pat numatyta vieta automobiliams apsisukti (spindulys 6 m).

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533 (2016-12-01 įsakymo Nr. D1-839 redakcija) - 1 vieta vienam butui.

Poreikis 38-iems butams - 38 automobilių stovėjimo vietos. šios vietos numatomos trijose proj. aikštelėse (po 11-15 vietų).

Nuo siūlomų automobilių stovėjimo vietų iki gretimų statinių išlaikomi normatyviniai atstumai - ne arčiau 15 m iki gyvenamųjų pastatų; ne arčiau 25 m iki vaikų įstatigų (atstumas iki mokyklos pastato ~ 54 m).

Automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius gali būti tikslinami techninių projektų sprendiniais, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

INŽINERINIAI TINKLAI IR ĮRENGINIAI

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra pilnai išvystyta, planuojamame sklype Žiglos g. 73 yra esami ryšių, elektros, vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai.

Esamas ir projektuojamas inžinerines komunikacijas žiūrėti brėžinyje „Inžinerinių komunikacijų schema“.

Inžinerinės komunikacijos projektuojamos atsižvelgiant į institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas TPDRIS byloje K-VT-52-17-612.

Elektros tiekimas - pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2017-11-15 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51219. Elektros tinklai - esami. Nustatomos 0.4 kV elektros oro linijų apsaugos zonos - po 2 m. Rengiant pastato 1C3p rekonstrukcijos projektą, oro linijos turėtų būti keičiamos į požemines kabelių linijas.

Dujotiekis - žemės sklype Žiglos g. 73 nenumatomas, nes esamo dujotiekio arti nėra, be to, nėra poreikio. Šiluma į pastatą tiekama centralizuotais šilumos tinklais iš gretimame sklype esančios katilinės.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB „Giraitės vandenys“ 2017-11-17 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51515. Planuojamame sklype yra esami vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai, kuriuos siūloma renovuoti. Esant naujų komunikacijų poreikiui, jas galima jungti nuo žemės sklype esančios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664

69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAF
8	10	0	DET

infrastruktūros.

Šiuo metu naujų pastatų statyti nenumatoma, tačiau, jei ateityje iškiltų poreikis statyti statinius esamų komunikacijų apsaugos zonose (po 2.5 m, kai gylis <2.5 m; po 5 m, kai gylis > 2.5 m), reikėtų jas iškelti į kitą vietą. Inžinerinių komunikacijų schemoje parodytos siūlomos vandentiekio V d 100 mm ir spaudiminės nuotekų linijos FS iškėlimo vietos. Sprendinius tikslinti rengiant TP.

Ryšių tinklai - esami. Pagal Telia Lietuva, AB, 2017-11-14 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51138, sklypo pakraštyje yra paklotas Telia Lietuva, AB požeminis ryšių kabelis. Šių linijų apsaugos zonos - po 2 m. Esant naujų komunikacijų poreikiui, jų vietą nustatyti rengiant TP.

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai - esami. Šiluma į pastatą tiekama centralizuotais šilumos tinklais iš gretimame sklype Žiglos g. 71 esančios katilinės. Esamiems šilumos tinklams nustatomos apsaugos zonos - po 5 m. Esant naujų komunikacijų poreikiui, jų vietą nustatyti rengiant TP.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas.

Norint statyti statinius esamų inž. komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Saugant esamus ar projektuojamus inžinerinius tinklus po esamomis ar projektuojamomis dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardamos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus - gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Projektuojamų inžinerinių komunikacijų (ryšių) apsaugos zonos į gretimus sklypus nepatenka.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, apsaugos zonų plotus tikslinti atliekant kadastrinius matavimus.

GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano sprendiniai rengiami atsižvelgiant į TPDRIS byloje K-VT-52-17-612 Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2017-11-13 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG50902.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos - Kauno rajono priešgaisrinės saugos tarnybos Piliuonos komandos (Taikos pr. 54-1, Piliuonos k.; dirba nuo 2018 m. sausio mėn.) yra ~ 9 km.

Privažiuoti prie planuojamo sklypo galima esamais rajoniniais keliais - Nr. 1901 (Taikos pl., Karjero g.), Nr. 1938 (Nemuno g.), Nr. 1944 (Žiglos g.) - žiūrėti schemą „Priešgaisrinio transporto maršruto schema“).

Privažiavimui prie pastato projektuojami du privaž. keliai, kurių gale numatomos automobilių apsisukimo aikštelės (spindulys 6 m).

Vandens paėmimui gaisro atveju siūloma prie Žiglos g. įrengti priešgaisrinį hidrantą, jungiant nuo esamos vandentiekio linijos d. 100 mm. Į hidranto 200 m aptarnavimo zoną patektų ir greta esantys Kauno r. Piliuonos vidurinės mokyklos Viršužiglio skyriaus pastatai. Brėžinyje parodytą siūlomą hidranto vietą tikslinti rengiant TP.

Rengiant pastatų projektus vadovautis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinti

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664	69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAF
		9	10	0	DET

priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kt.

RYŠYS SU KITAIŠ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- DP sprendiniai rengiami vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniais, patvirtintais 2014-08-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-299 (toliau - **BP**)

Pagal **BP** sprendinius planuojamas sklypas patenka į esamas užstatytas teritorijas (U.1), kuriose yra galimos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Pagal **BP** koregavimo sprendinius (patv. KRST 2017-11-16 sprend. Nr. TS-41) planuojamos teritorijos tipas - mišri centro teritorija (GC), maksimalus pastatų aukštis - 12.50 m, užstatymo intensyvumas (UI) - iki 1.0, tankis (UT) - iki 60%. Įvertinus didelį esamo 3 aukštų mokyklos-internato pastato turį bei galimybę dengti pastatą šlaitiniu stogu (Kauno marių regioniniame parko buferinėje zonoje siekiama išsaugoti kaimiškąjį kraštovaizdį), leistinas pastatų aukštis planuojamame žemės sklype paliekamas toks, koks buvo nustatytas 2011 m. DP sprendiniuose - 15 m. Nustatomi užstatymo intensyvumo (0.6) ir tankio (30%) dydžiai neprieštarauja **BP** sprendiniams.

- DP sprendiniai rengiami atsižvelgiant į Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą, patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341, T00026959 (000522006004). Žiglos gatvės dalis, esanti prie planuojamo sklypo Žiglos g. 73 yra vietinės reikšmės kelias (kaimiškųjų vietovių viešasis kelias).
- DP sprendiniai rengiami atsižvelgiant į Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialųjį planą, patv. KMST 2014-06-09 sprend. Nr. TS-275, T00071985. Prie Žiglos g. yra numatytos dviračių trasos link Kauno marių. Gatvės zonoje yra pakankamai vietos dviračių takams įrengti.
- DP sprendiniai rengiami atsižvelgiant į Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo sprendinius, patv. KRST 2016-12-22 sprend. Nr. TS-410, T00026637 (000522005061). Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje yra esama, todėl šiame SP nėra sprendinių Viršužiglio k. teritorijoje.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:66, ribomis, o siūlomi sprendiniai už detaliojo plano galiojimo ribos yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturės.
3. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi.

Proj. vadovė Nijolė Tuleikienė

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-06-02 sprendimu Nr. TS-104 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 71, kadastro Nr. 5267/0012:318 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Taurakiemio sen., Viršužiglio k., Žiglos g. 73, kadastro Nr. 5267/0012:664

69-2017-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAP
10	10	0	DET