

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. 1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:1) ir 3 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:3) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8, kadastro Nr. 5247/0012:444. (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai –Rasa Povilaitienė; Aušra Povilaitienė.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8, kadastro Nr. 5247/0012:444.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. Žemė sklypą, kadastro Nr. 5247/0012:444, padalyti į tris sklypus;
2. Nustatyti 1 punkte įvardytos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas, ginčių 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 2018-09-25 įsakymas Nr. ĮS-1742 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

- 2018-10-02 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-881.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 5 d. Įsakymas Nr. ĮS-1618 dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 Įsakymu Nr. 1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:1) ir 3 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:3) detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8, kadastro Nr. 5247/0012:444 darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2018-10-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG84694.
- Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“ 2018-10-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG84014.
- Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2018-10-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG83786.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2018-10-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG83903.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2018-10-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG83906.
- Telia Lietuva, AB 2018-10-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG83836.
- Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“ 2018-10-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG84130.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2018-10-08 teritorijų planavimo sąlygos REG84299.
- Lietuvos geologų tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2018-10-05 raštas Nr. (6)-1.7-4954 dėl pasiūlymų teritorijų planavimo sąlygoms rengti.

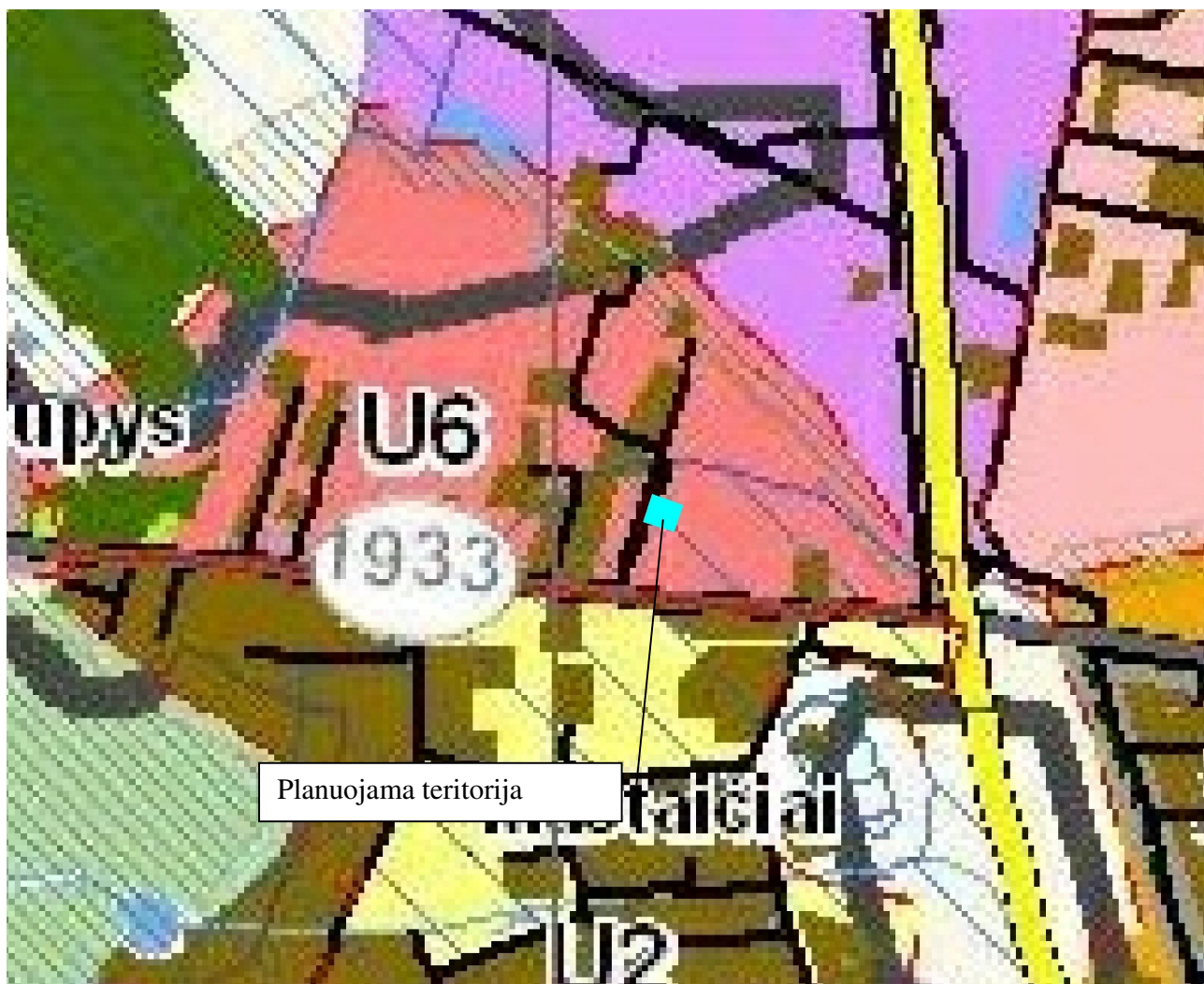
II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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 penkis žemės sklypus:

- Kadastrinis Nr. 5247/0012:444, kurio plotas 0,1455 ha Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Pietros teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpį	U5	Stambių daugiabučių gyvenamųjų kompleksų plėtra (ypatūs užstatymai)	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškinis ūkis; •Kitos paskirties: - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų pridurtiniai); - atskirųjų želdynų teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonės, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų konsolidatoriai); •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkis	≤ 0,6	8,5	Negyvenamosios paskirties objekte ≤ 0,8	p.2		p.1 p.4.1 p.4.2 p.7	p.12 p.21	Stambaus komplekso išplanavimo projektas (kotespinė zonos schema)
	U6	Neprioritetinės plėtros kaimai		≤ 0,6	8,5		p.2	p.5	p.1 p.7	p.12 p.21	

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.

Planuojamai teritorijai neprieštarauja šiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams:

1) Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymas Kauno r. sav., Alšėnų sen. Specialusis planas,

T00071547, 2014-05-26.

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

3) Kauno r.sav.,teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec.pl. (nust.terit.tvark.infrastr.būkl.analizė,tendenc.prognoz.), T00026637 (000522005061).

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

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas
5247/0012:444	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūki o kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
	5247/0012:443	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 7	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos)
	5247/0012:442	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 10	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
	5247/0012:5	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k.	Žemės ūkio
	5247/0012:446	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 6	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
	5247/0012:445	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 5	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos)

Planuojamoje teritorijoje nėra želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Kitos daiktinės teisės (Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Registro Nr. 44/210443, Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8.):

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

Planuojamos teritorijoje yra elektros linijos tinklai, fekalinės kanalizacijos linija, vandentiekio linija, ryšių linija. Planuojamoje teritorijoje yra išdėstyti drenažo tinklai.

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0012:444 padalijamas į tris žemės sklypus Nr. 7-1, Nr. 7-2 ir Nr. 7-3.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy- vumas %	
7-1	400	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	32	40	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (po 2,5 m pl.); VI. Elektros linijų apsaugos zonos (po 2 m pl.); XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai; XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. *
7-2	402	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	32	40	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (po 2,5 m pl.); VI. Elektros linijų apsaugos zonos (po 2 m pl.) XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai; XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. *
7-3	653	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	34	40	XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai; XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. *

* II grupės vandenviečių apsaugos zonos 3-iosios juostos 3a sektoriuje draudžiama: gaminti, naudoti ir sandėliuoti augalų apsaugos produktus ir kitas schemines medžiagas, išskyrus naudojamus geriamojo vandens paruošimui; įrengti atliekų laikymo aikšteles ar sąvartynus ir atliekų apribojimo įrenginius.

Servitutai

Planuojamas žemės sklypas Nr. 7-1:

- Servitutas (223) - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (gaunamas padalinus servitutą S7 suplanuotą „Įregistruotų sklypų, padalinimas ir

paskirties keitimas Skl. Nr. 1, 3 Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno raj.“ detaliuoju planu (tarnaujantis daiktas) (S7-1) - plotas 78kv.m.

- Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo proj. Nr. 7-2 ir proj. Nr. 7-3 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S1) - plotas 70 kv.m.
- Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas per žemės sklypą proj. Nr. 7-2 (viešpataujantis daiktas) (S2) - plotas 70kv.m.
- Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo proj. Nr. 7-2 ir proj. Nr. 7-3 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S1)- plotas 70kv.m.
- Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per žemės sklypą proj. Nr. 7-2 (viešpataujantis daiktas) (S2)- plotas 70kv.m.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 7-2:

- Servitutas (223) - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (gaunamas padalinus servitutą S7 suplanuotą „ Įregistruotų sklypų, padalinimas ir paskirties keitimas Skl. Nr. 1, 3 Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno raj.“ detaliuoju planu (tarnaujantis daiktas) (S7-2) - plotas 78kv.m.
- Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo proj. Nr. 7-1 ir proj. Nr. 7-3 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S2) - plotas 70 kv.m.
- Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas per žemės sklypą proj. Nr. 7-1 (viešpataujantis daiktas) (S1) - plotas 70kv.m.
- Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo proj. Nr. 7-1 ir proj. Nr. 7-3 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S2)- plotas 70kv.m.
- Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per žemės sklypą proj. Nr. 7-1 (viešpataujantis daiktas) (S1)- plotas 70kv.m.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 7-3:

- Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas per žemės sklypą proj. Nr. 7-1 (viešpataujantis daiktas) (S1) - plotas 70kv.m.
- Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas per žemės sklypą proj. Nr. 7-2 (viešpataujantis daiktas) (S2) - plotas 70kv.m.
- Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per žemės sklypą proj. Nr. 7-1 (viešpataujantis daiktas) (S1)- plotas 70kv.m.
- Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per žemės sklypą proj. Nr. 7-2 (viešpataujantis daiktas) (S2)- plotas 70kv.m.

Planuojamuose žemės sklypuose numatomi vieno/dviejų buto gyvenamieji pastatai.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei į Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. 1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:1) ir 3 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:3) detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8, kadastro Nr. 5247/0012:444 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. Gaisrų gesinimui yra esamas priešgaisrinis hidrantas Rasos ir Rūko gatvių sankryžoje, nutolęs ~94 m iki tolimiausios statybos zonos ribos.

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklai projektuojami nuo Rasos gatvėje esančių privačių tinklų. Prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų sutikimas. Vandentiekio ir nuotekų linijoms nurodomos apsaugos zonos.

Numatytos perspektyvinės ryšio linijos. Planuojamojoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Techninio projekto metu naujus ryšio tinklus yra galimybė prisijungti nuo artimiausio šulinio Lukšos gatvėje.

Elektros tinklai projektuojami nuo planuojamoje teritorijoje pravesių žemos įtampos požeminių elektros tinklų. Esamoms elektros linijoms nurodomos apsaugos zonos.

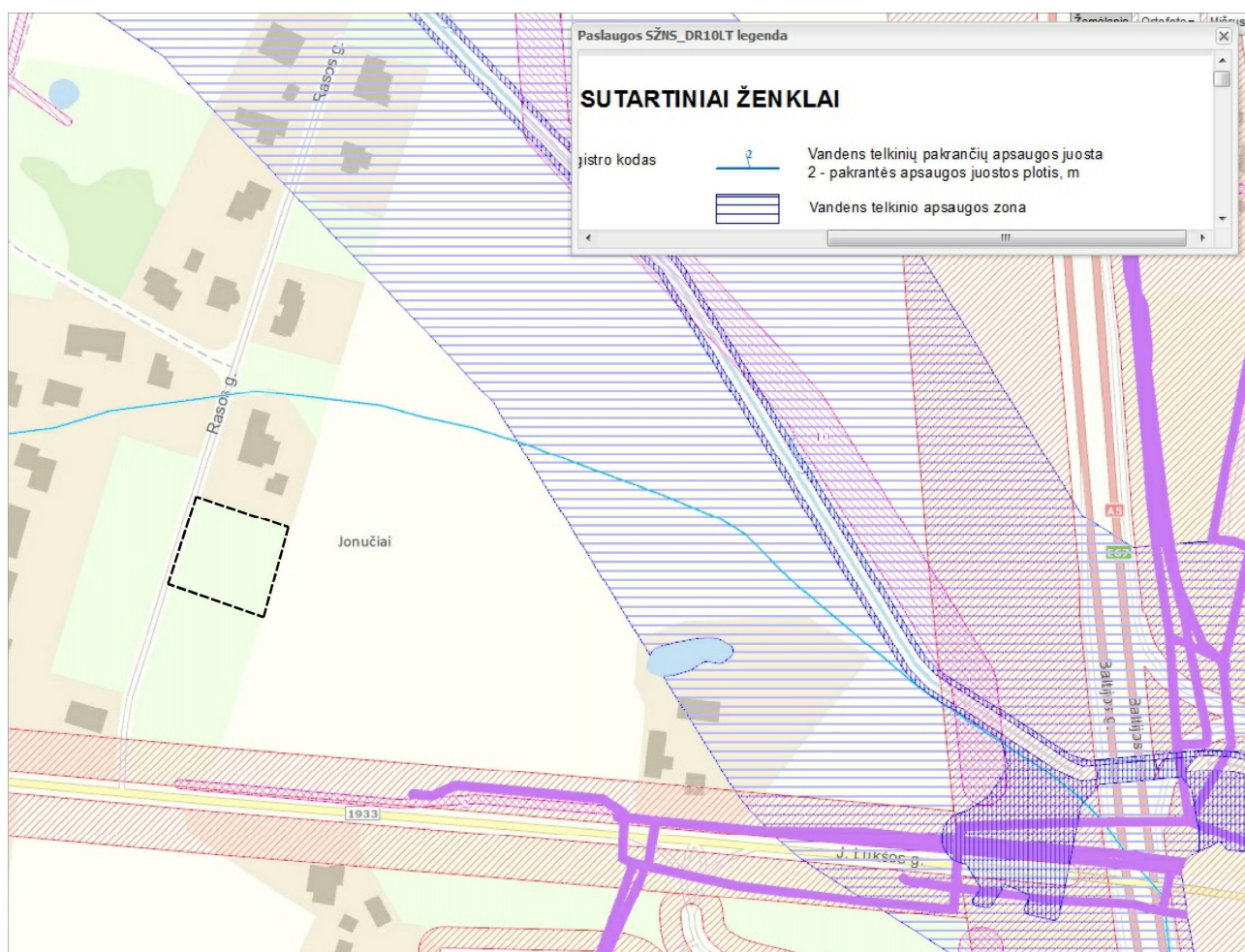
Dujotiekio tinklai projektuojami nuo Rasos gatvėje esančių dujotiekio tinklų.

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 VĮ „Registru centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

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

Planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną ir pakrančių apsaugos juostą:



Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus numatomas iš D2 kategorijos Rasos gatvės. Patekimui į žemės sklypą proj. Nr. 7-3 yra numatomi kelio servitutai per suprojektuotus servitutus Nr. 1 ir Nr.2.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečiųjų 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.

Architektas (kvalifikacijos Nr. A1701)

Architektas

Vaidas Navackas

Mindaugas Bielskus

