

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-31 įsakymu Nr. ĮS-1302 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0011:273, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 38A, kadastro Nr. 5233/0011:1252 (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai –pagal 2019 m sausio 9 d. notarinį įgaliojimą – Mindaugas Bielskus, tel . 8 699 88716, el. paštas mindaugas.bielskus@geometra.lt.

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

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 38A, kadastro Nr. 5233/0011:1252.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. Suformuoti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, kuris bus prijungtas prie Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 38A žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0011:1252;
2. Nustatyti 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 2019-03-05 įsakymas Nr. ĮS-420 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos

patvirtinimo“.

- 2019-03-18 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-241.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. vasario 4 d. Įsakymas Nr. ĮS-208 dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-31 Įsakymu Nr. ĮS-1302 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0011:273, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 38A, kadastro Nr. 5233/0011:1252, darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2019-04-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG101483.
- Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2019-03-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG100693.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-04-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG101631.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2019-03-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG100462.
- Telia Lietuva, AB 2019-03-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG100469.
- Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“ 2019-03-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG100679.

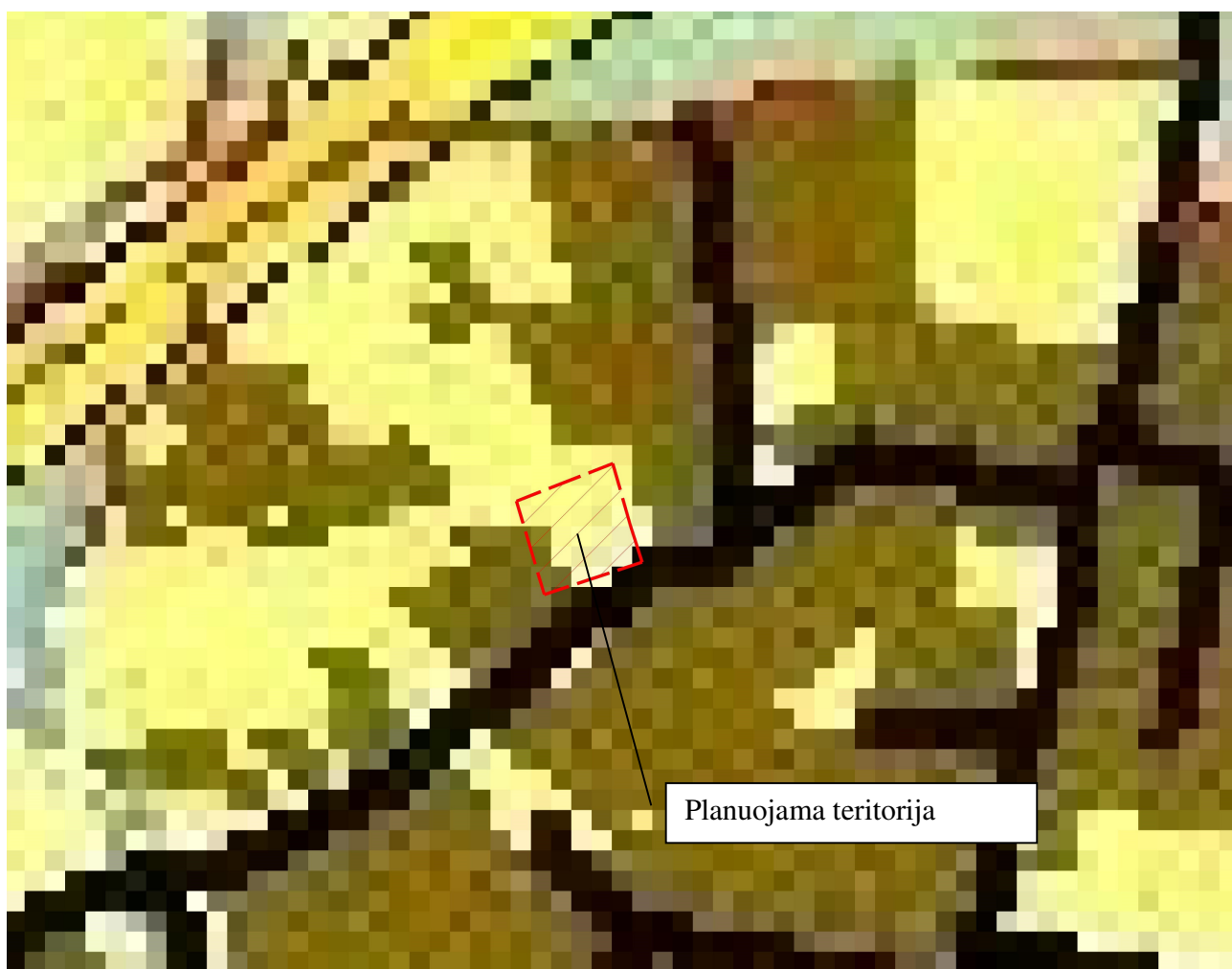
II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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 laisvos įsiterpusio žemės teritorija ir žemės sklypą:

- Kadastrinis Nr. 5233/0011:1252, kurio plotas 0,0815 ha Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 38A.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS											
Esamos užstatytos teritorijos	U1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotieji elementai	• Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); • Mūšlų ūkio; • Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų pridurtiniai, bendrabučiai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensijos, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonės, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių tinklų komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonai); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - energinio ūkio. • Konservacinės paskirties; • Vandens ūkio	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties slypos ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties slypos ≤ 0,8	p.2	+	p.21 p.17	
	U2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	≤ 0,8	12,5	5%	p.2		+	p.12 p.21		
Pietros teritorijos laikotarpiu iki 2019 m.	U3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	≤ 0,8	12,5		p.2			++	p.1 p.3 p.7 p.12 p.21	Kaimynų grupių, kvartalų išplanavimo projektai
	U4	Vietiniai vystymosi centrai - esamos užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos: 1. Babtai; 2. Čekaišė; 3. Ežėnėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlavas; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkiša	≤ 0,8	12,5		p.2			++	p.1 p.7 p.12 p.21	Bendras planas

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:

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
5233/0011:1252	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gelių g. 38A	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
5233/0011:1326	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 21	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5233/0011:153	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 19	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos)
5233/0011:1093	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 17	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos)
4400-3468-5420	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G.	Kelių (gatvių)
5233/0011:274	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 32	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos)
5233/0011:1091	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 34	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5233/0011:1090	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 34A	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5233/0011:1253	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 36A	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5233/0011:1314	KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIAI K. GĖLIŲ G. 38	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų 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. 44/1477555, Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 38A):

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

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

III. SPRENDINIAI

Suformuojamas įsiterpusios valstybinės žemės sklypas VŽF-1. Suformuotas žemės sklypas VŽF-1 prijungiamas prie sklypo kad. Nr. 5233/0011:1252 ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 1-1.

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 %	
VŽF-1	211	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	-
1-1	1026	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10.0	29	40	I. Ryšių linijų apsaugos zonos (po 2m.); VI. Elektros linijų apsaugos zonos (po 1m.); XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (po 5m.)

Planuojamuose žemės sklypuose numatomi vieno/dviejų buto gyvenamieji pastatai.

Servitutai:

- Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5233/0011:1253 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (*S1-VŽF*) - plotas 48kv.m (sujungus sklypus Nr. 1-1 ir Nr. VŽF-1 susiformuos servitutas Nr. *S1*).
- Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5233/0011:1253 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (*S2-VŽF*) - plotas 2kv.m(sujungus sklypus Nr. 1-1 ir Nr. VŽF-1 susiformuos servitutas Nr. *S2*).

- Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5233/0011:1253 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S1) - plotas 96kv.m.
- Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5233/0011:1253 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S2) - plotas 130kv.m.
- Servitutas (208) - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5233/0011:1253 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S3) - plotas 8kv.m (esamas servitutas).
- Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per žemės sklypą kad. Nr. 5223/0011:1090 žemės sklypų proj. Nr. 1-1 ir kad. Nr. 5233/0011:1253 savininkams ir naudotojams (viešpataujantis daiktas) (S4)- plotas 180kv.m (esamas servitutas).

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei į Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-31 įsakymu Nr. ĮS-1302 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0011:273 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. Planuojama teritorija yra susiformavusioje gyvenvietėje Ramučių kaime, Karmėlavos sen. Planuojamas ir aplinkiniai žemės sklypai yra su statiniais. Iki plano rengimo ir plano koregavimo sprendiniai nekeičia esamos galimybės laisvai manevruoti autotransportui teritorijoje ir šalia jos Gėlių gatvėje gaisro gesinimo atveju. Artimiausias vandens tvenkinys ir greta esantis melioracijos griovys yra nutolę apie 250 m.



Geriamojo vandens tiekimui planuojamoje teritorijoje yra įrengtas artezinis gręžinys.

Nuotekoms planuojamoje teritorijoje yra įrengtas nuotekų valymo įrenginys ir išleidžiamos į Gėlių gatvėje esančius lietaus nuotekų tinklus (sklypo savininkas yra lietaus tinklų bendrasavininkas).

Planuojamoje teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai. Esant poreikiui techninio projekto metu yra numatyta galimybė perkelti elektros apskaitos spintą.

Dujotiekio tinklai projektuojami nuo Gėlių 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 „Registrų 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“.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Ivažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus numatomas iš D2 kategorijos Gėlių gatvės.

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

Projekto vadovė



Gintarė Karpavičienė

Architektas



Mindaugas Bielskus