

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos, kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas, direktorius Antanas Neseckis, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą.

Detaliojo plano iniciatorius – Gintautas Kančiūga, gyv. Juozo Gabrio g. 9, Garliavos m., Garliavos sen., Kauno raj., atstovaujamas Justinos Pliskauskienė (pagal Kauno miesto 19-ojo Notaro biuro 2019-07-24 įgaliojimą Nr. 19KU-2587).

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Polilinja“, Neries krant. 16-114, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Tel. 8 652 71128, 8-686-66176, el.p.: Justina.kasyte@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno raj. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., Artojų g. 64, kad. Nr. 5260/0008:1075, kurio plotas: 0,2002 ha ir Šilojaus g. 2, kad. Nr. 5260/0008:1076, kurio plotas 0,2125 ha.

Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai - Koreguoti detalų planą (žemės sklypas Kauno raj. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k), patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugpjūčio 26 d. sprendimu Nr. TS-318.

Planavimo tikslas – dviejų sklypų sujungimas ir padalijimas į iki 7 sklypų. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – supaprastinta.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. sausio 6 d. įsakymu Nr. JS-18, dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. vasario 1 d. įsakymu Nr. JS-172, dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo
- 2017 m. vasario 8 d. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-136

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299
- Detaliojo plano KOREGAVIMO PROGRAMA
- Teritorijų planavimo įstatymu ir kitais galiojančiais teisės aktais

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Duomenys apie žemės sklypus:

Žemės sklypas **Šilojaus g. 2** įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/1440859, adresas – Kauno raj. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., Šilojaus g. 2 ; **Kad. Nr. 5260/0008:1076** Pajiesio k.v.; nuosavybės teisė – Gintautas Kančiūga. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijimo būdu, pagal 2011-07-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 7VĮ-(14.7.2.)-1831. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Esami žemės naudojimo apribojimai:

Sklype įregistruoti žemės apribojimai:

- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos, bei įrenginiai;
- II. Kelių apsaugos zonos.

Esami servitutai:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis) (Skirtas tiesti, aptarnauti ir naudoti 0,4 kV elektros kabeliams, plotas - 0.0125 ha)

Duomenys apie statinius:

Žemės sklype įregistruotų pastatų nėra.

Žemės sklypas **Artojų g. 64** įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/1440851, adresas – Kauno raj. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., Artojų g. 64 ; **Kad. Nr. 5260/0008:1075** Pajiesio k.v.; nuosavybės teisė – Gintautas Kančiūga. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijimo būdu, pagal 2011-07-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 7VĮ-(14.7.2.)-1831. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Esami žemės naudojimo apribojimai:

Sklype įregistruoti žemės apribojimai:

- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos, bei įrenginiai;
- II. Kelių apsaugos zonos.

Esami servitutai:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis) (Skirtas tiesti, aptarnauti ir naudoti 0,4 kV elektros kabeliams, plotas - 0.0110 ha)

Duomenys apie statinius:

Žemės sklype įregistruotų pastatų nėra.

PLANUOJAMA TERITORIJA BENDROJO PLANO KONTEKSTE

Pagal Kauno rajono bendrąjį planą, patvirtintą 2014 m. rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, sklypas yra **U5** teritorijoje. Čia siūloma vystyti plėtrą 2019-2029 m. laikotarpiu. Stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas), kur numatytas maksimalus užstatymo intensyvumas **0,60**, pastatų aukštis iki **8,5m**



APLINKOS BŪKLĖ

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Aplinkosauginių ar urbanistinių apribojimų sklypo registro dokumentuose ir išduotose sąlygose nėra.

GRETIMYBĖS



Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi su Artojų gatve . Kelias Nr. 1935 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-27)	Gatvės / kelio žemės sklypas teisiškai neįregistruotas
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 12 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-2)	<u>Lazdynų g. 12, Karkazų k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:1180 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1167 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 10 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 2-4)	<u>Lazdynų g. 10, Karkazų k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:1181 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,0972 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 8 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 4-5-6)	<u>Lazdynų g. 8, Karkazų k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:1182 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1027 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 6 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 6-7-8)	<u>Lazdynų g. 6, Karkazų k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:1183 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1027 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 4 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 8-9-10)	<u>Lazdynų g. 4, Karkazų k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:1184 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1027 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 2 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 10-12)	<u>Lazdynų g. 2, Karkazų k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:1185 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1047 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Planuojama teritorija iš pietinės pusės ribojasi su Šilojaus gatve (D1 kategorijos)	Gatvės žemės sklypas teisiškai neįregistruotas
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 16 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 14-15)	<u>Vėtrungės g. 16, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:832 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1265 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 14 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 15-16-17)	<u>Vėtrungės g. 14, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:831 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1166 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 12 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 17-18)	<u>Vėtrungės g. 12, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:830 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1166 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 10 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 18-19-20)	<u>Vėtrungės g. 10, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:829 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1166 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 8 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 20-21-22)	<u>Vėtrungės g. 8, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:828 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1166 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 6 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 22-23-25)	<u>Vėtrungės g. 6, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:827 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1166 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 4 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 25-26)	<u>Vėtrungės g. 4, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:826 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1167 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Vėtrungės g. 2 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 26-27)	<u>Vėtrungės g. 2, Jonučių II k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.</u> Kad.Nr. 5260/0008:825 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1393 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

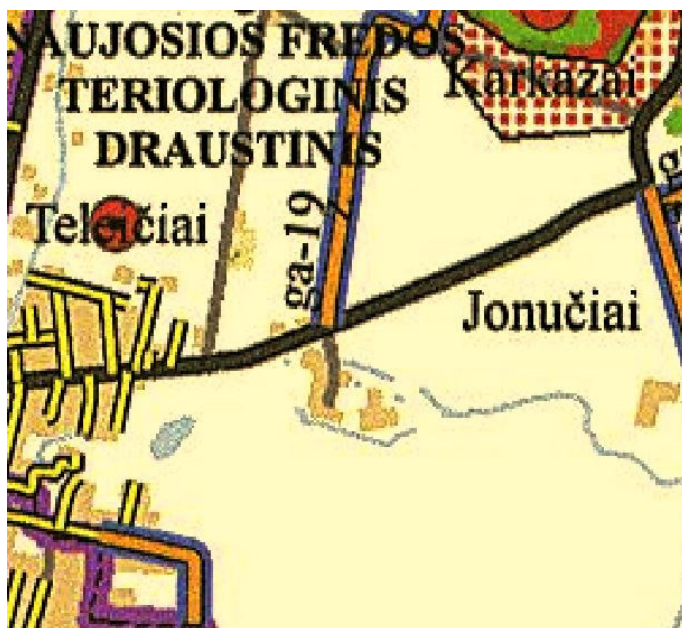
Plano pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-08-26 sprendimu Nr. TS-318 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., kadastrinis Nr. 5260/0008:110 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., Artojų g. 64, kadastrinis Nr. 5260/0008:1075, kurio plotas: 0,2002 ha ir Šilojaus g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:1076, kurio plotas: 0,2125 ha.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: koreguoti detalųjį planą (žemės sklypas Kauno raj. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k.), patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010 m. Rugpjūčio 26 d. Sprendimu Nr.: TS-318.

Planavimo tikslas - dviejų sklypų sujungimas ir padalijimas į iki 7 sklypų. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas.

Planavimo sprendiniai neturi prieštarauti Kauno r. sav., teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniams (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299).

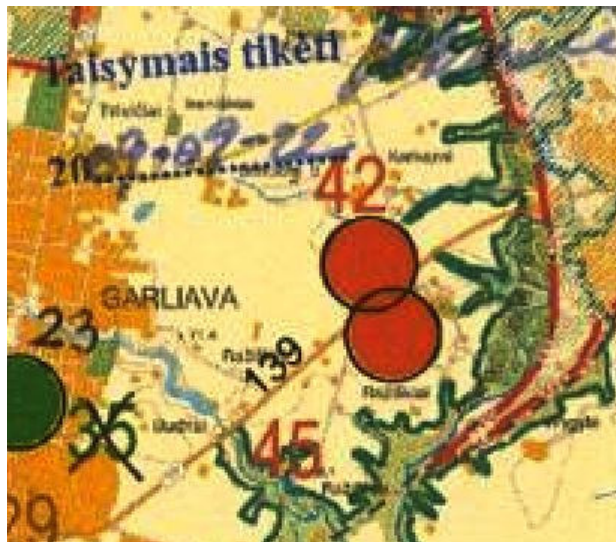
- Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341, planuojamas sklypas yra prie valstybinės reikšmės kelio.



Keliai

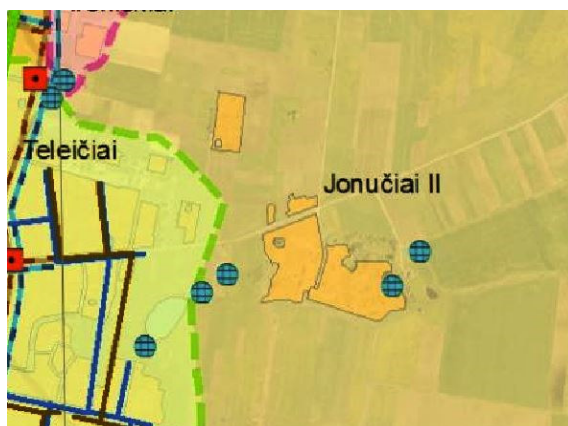
— valstybinės reikšmės kelias

- Infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo Kauno rajone spec. plano papildymas (koregavimas) (patvirtinta Kauno r. sav. tarybos 2010-02-18 Nr. TS-68), prie planuojamos teritorijos nėra numatytos degalinių vietos.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
37	PLANUOJAMOS DEGALINIŲ VIETOS
37	ESAMOS (VEIKIANČIOS) DEGALINĖS (PAGAL KRS EKONOMIKOS SKYRIAUS 2009M IŠDUOTAS PREKYBOS NAFTOS PRODUKTAIS LICENZIJAS)
37	DEGALINIŲ VIETOS PAGAL PATVIRTINTĄ DEGALINIŲ IŠDĖSTYMO KAUNO R. SPECIALŲJĮ PLANĄ
37	DEMONTUOTOS DEGALINĖS

- Pagal Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano atnaujinimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr. TS-410, netoliese planuojamo sklypo yra Kauno rajono gavybos vandens gręžiniai. Nuotekų klausimai šioje teritorijoje, šiuo specialiuoju planu nesprendžiami.



Vandentiekio infrastruktūra

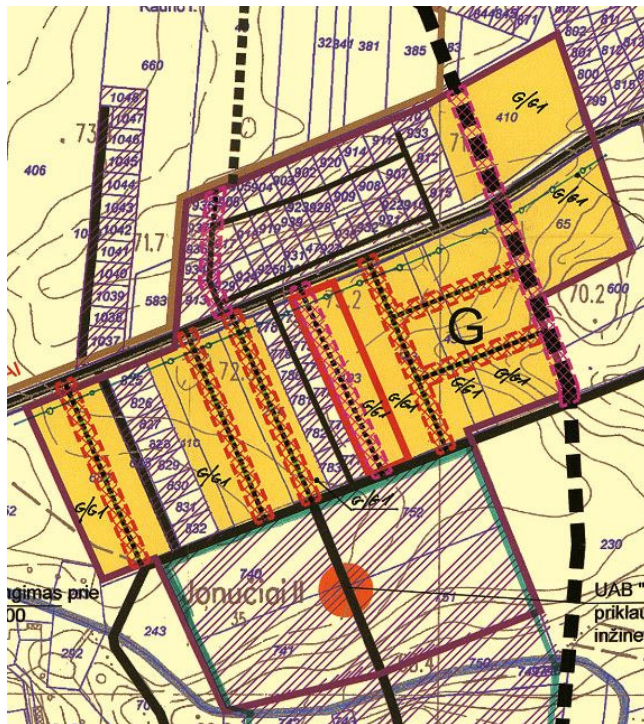
Esami Kauno rajono gavybos vandens gręžiniai

Inžinerinės infrastruktūros plėtros etapiškumas viešojo vandens tiekimo teritorijose



I etapu infrastruktūrizuojamos viešojo vandens tiekimo teritorijos

- Pagal skl. nr. 103, Kauno r., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., kurio plotas 1,0000 ha (žem. ūk. pask.) gyvenam.nam. ar kt. pask. pastatų ir statinių išdėstymo special. pl., T00025226 (000522004997), planuojami sklypai patenka į šio spec plano nagrinėjamą teritoriją.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:	
	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBOS
	SKLYPAS KAD. NR. 5260/0008-103
	GYVENAMOSIOS TERITORIJOS (G), GALIMI APTARNAVIMO, PREKYBOS, SMULKAUS VERSLO TAŠKAI
	IREGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
	PIRMO ETAPŲ SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ KORIDORIUS
	PERSPEKTYVINIS SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ KORIDORIUS

Sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamojo teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas 0,0673 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.26 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,60 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Servitutai S-1.1	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 2,3,4 (plotas ~144 kv. m) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 2,3,4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~144 kv. m)

Servitutai S-1.2	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 2,3,4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~60 kv. m)
Apribojimai	XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai; II. Kelių apsaugos zonos.

<u>Žemės sklypas Nr. 2</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamojo teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas 0,0673 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.30 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,60 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Servitutai S-2.1	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,3,4 (plotas ~373 kv. m) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,3,4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~373 kv. m)
S-2.2	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 3,4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~94 kv. m)
Apribojimai	XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai

<u>Žemės sklypas Nr. 3</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamojo teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas 0,0673 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.30 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,60 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Servitutai S-3.1	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,2,4 (plotas ~374 kv. m)

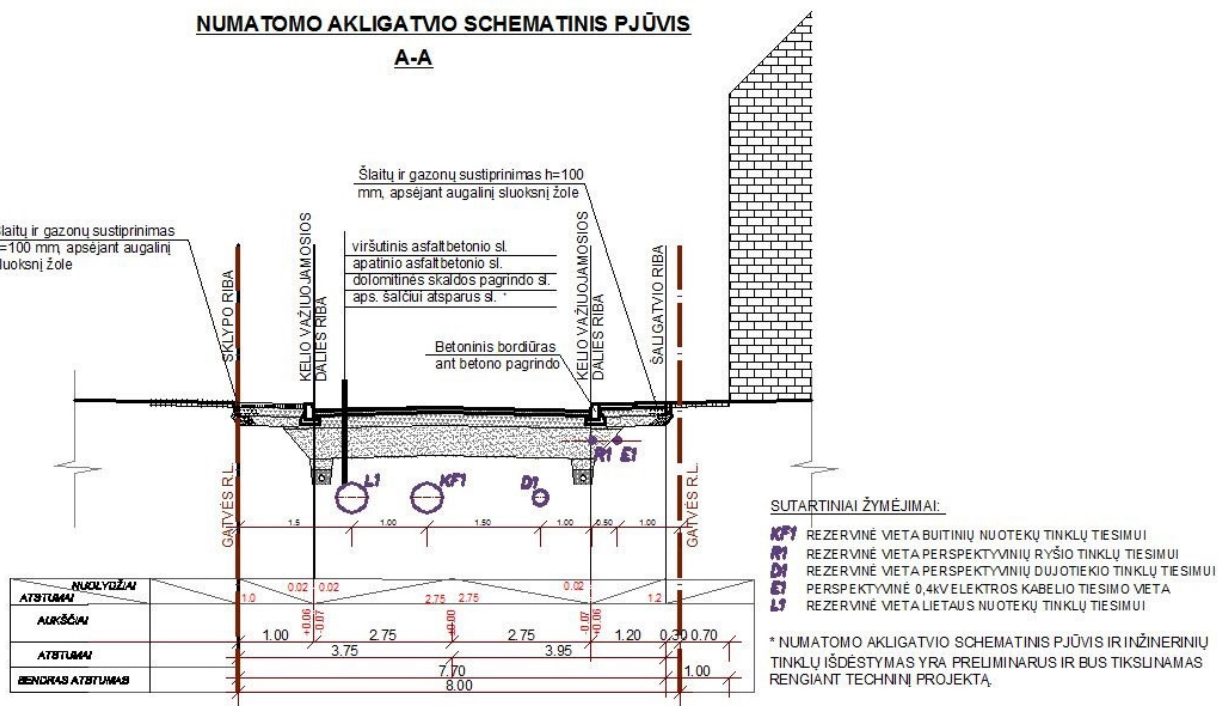
	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,2,4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~374 kv. m)
S-3.2	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~93 kv. m)
Apribojimai	XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai

Žemės sklypas Nr. 4	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamojo teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas 0,0673 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.30 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,60 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Servitutai S-4.1	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,2,3 (plotas ~372 kv. m) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,2,3 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~372 kv. m)
S-4.2	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 1,2,3 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms institucijoms (plotas ~33 kv. m)
Apribojimai	XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai

Statomų statinių zona numatoma atsižvelgiant į esamas apsaugos zonas, norminius atstumus nuo sklypo ribos. Neišlaikant norminių atstumų nuo sklypo ribos, privaloma gauti gretimo sklypo savininkų ir naudotojų sutikimą. Statant pastatus vadovautis STR 1.05.06:2010 "Statinio projektavimas", STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Naują statybą būtina planuoti numatytos užstatomos sklypo dalies ribose. Paruoštą pastato techninį projektą derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.

Ivažiavimai / išvažiavimai į planuojamą teritoriją planuojami iš Šilojaus gatvės (D1 kategorijos) per žemės sklypuose numatytus kelio servitusus. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis, planuojamas D2 kategorijos akligatvis. Gatvės juosta tarp raudonųjų linijų, atsižvelgiant į tai, kad akligatvis aptarnaus tik keturis žemės sklypus ir bus naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai, sumažinamas iki 8 metrų.



PASTABA:

Įregistruotas kelių apsaugos zonos apribojimas žemės sklype Kauno raj. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., Šilojaus g. 2 ; Kad. Nr. 5260/0008:1076 – naikinamas, kadangi su planuojamu sklypu ribojasi Šilojaus gatvė. O gatvėms kelių apribojimai netaikomi, nustatomos tik gatvių raudonosios linijos. Pagal gatvių kategorijas (vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai, su naujausiais pakeitimais). Konkrečiu atveju nustatytas 7,5 m atstumas D kategorijos gatvei, nuo gatvės ašinės linijos.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamų sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus šiuose sklypuose turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems gyvenamųjų pastatų teritorijoms nustatomas **25%** želdynų

plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Detaliojo plano koregavime nurodyta želdinių teritorija yra sąlyginė. Rengiant statinių techninį projektą ši teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Turi būti užtikrintas, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Elektros tinklai: Numatytos bei išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams, esamoms 0.4 kV elektros kabelių linijoms, bei naujai planuojamoms. Pagal gautas 2017-02-15 AB "Energijos skirstymo operatoriaus" planavimo sąlygas Nr. REG22838.

Ryšių tinklai: Esamiems ryšių tinklams numatytos apsauginės zonos (po 2 m į abi puses nuo kabelio). Suprojektuotas ryšių tinklas į projektuojamus sklypus. Pagal TEO LT, AB gautas 2017-02-17 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG22792.

Dujų tinklai: Planuojamiems tinklams numatytos apsaugos zonos (po 2m į abi puses nuo tinklo), pagal gautas 2017-02-15 AB "Energijos skirstymo operatoriaus" planavimo sąlygas Nr. REG22838.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: planuojamiems perspektyviniams vandentiekio, buitinių nuotekų tinklams numatytos apsaugos zonos (po 2.5 m į abi puses nuo tinklo). Sudaryta vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo tinklų schema prisijungiant prie esamų vandentiekio ir nuotekų linijų Šilojaus gatvėje. Prisijungimui prie šių linijų gautas jas klojusių, savo lėšomis, savininkų raštiškas sutikimas.

Detaliojo plano sprendiniais suplanuotiems inžineriniams tinklams, juos įrengus, bus nustatytos šios apsaugos zonos:

1. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, po 2.5 m;
2. I. Ryšių linijų apsaugos zonos, po 2 m;
3. IX. Dujotiekių apsaugos zonos, po 2 m;
4. VI. Elektros linijų apsaugos zonos, po 1 m

Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 bei jo daliniais pakeitimais.

Nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimus.

Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus, ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus ir iškėlus inžinerinius tinklus. Naujai numatomų inžinerinių tinklų vietos yra sąlyginės, jos gali būti keičiamos techninio projekto stadijoje, pagal tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas.

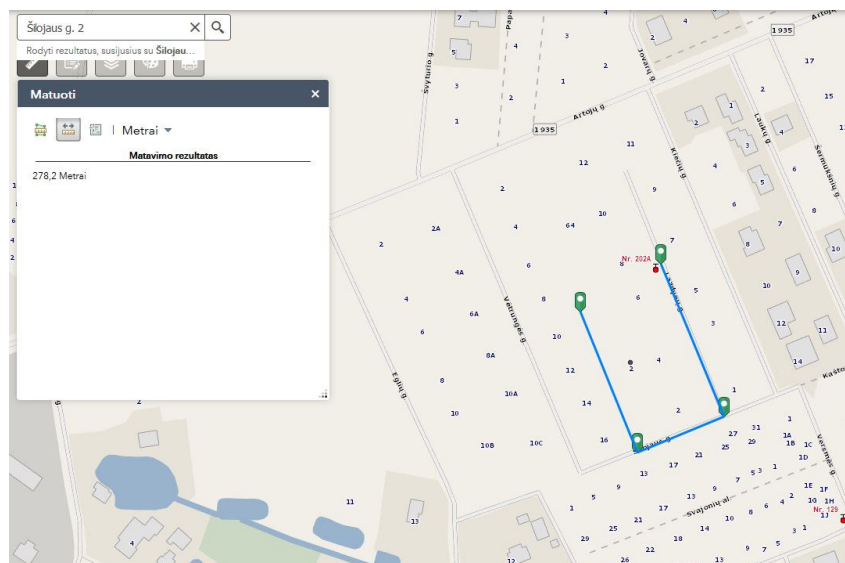
Projektuojami tinklai per žemės sklypą Kad. Nr. 5260/0008:1181, kurio nuosavybės teisė priklauso tam pačiam asmeniui, kaip ir planuojama detaliojo plano koregavimo teritorija. Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.130 punkto nuostatomis, servitutas negali būti nustatomas tam pačiam asmeniui, tampant viešpataujančio ir tarnaujančio daikto savininku.

Melioracijos statinių iškėlimą vykdyti pagal , melioracijos statinių rekonstrukcijos techninį darbo projektą. Drenažo vamzdžiai, esantys po keliu, turi būti sutvirtinti po 2m į šonus nuo kertančios sistemos. Savininkas įsipareigoja statybos darbus sklype pradėti tik iškėlus numatytus melioracijos tinklus. Pagrindiniam brėžinyje pažymėtų melioracijos statinių užaklinimas ir panaikinimas, greta esančių sklypų drenažo veikimui įtakos neturės. 50 Ø mm diametro drenažo vamzdeliai, yra nesaugomi valstybės.

Priešgaisriniai reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniai numatyti vadovaujantis taisyklių “Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti” patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1 - 312 nuostatomis.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantai, pateikti žemiau ęsančiame paveikslėlyje.



Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Privažiuojimas gaisriniais automobiliais galimas iš Šilojaus gavės.

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, vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai” nuostatas ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Triukšmo ir taršos sklaidos skaičiavimai, atsiradus reikalui, atliekami techninio projekto metu. Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 Esminis statinio reikalavimas “Apsauga nuo triukšmo”, STR 2.01.07:2003 “Pastatų vidaus ir įšorės apsauga nuo triukšmo”.

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra spav vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo”).

Žemės sklypų sujungimas ir perdalijimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir statybos reglamento nustatymas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Planuojamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos patenka į kaimyninius sklypus. Kaimyninių sklypų savininkai informuoti registruotais laiškais, teisės aktų nustatyta tvarka. Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės. Konkretizuojant sprendinius pastato techninio projekto stadijoje, esant būtinybei arba reikalavimui, numatyti kompensacines priemones.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

PV

Justina Pliskauskienė

Architektė

Indrė Satkutė