

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-14 įsakymu Nr. [S-378 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:221, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: kadastro Nr. 5217/0010:995, kadastro Nr. 5217/0010:998, kadastro Nr. 5217/0010:1000, kadastro Nr. 5217/0010:1001, kadastro Nr. 5217/0010:1002, kadastro Nr. 5217/0010:1004, Luknės g. 1, kadastro Nr. 5217/0010:984, Luknės g. 3, kadastro Nr. 5217/0010:993, Luknės g. 5, kadastro Nr. 5217/0010:986, Luknės g. 7, kadastro Nr. 5217/0010:1005, Luknės g. 9, kadastro Nr. 5217/0010:1003, Luknės g. 11, kadastro Nr. 5217/0010:988, Luknės g. 13, kadastro Nr. 5217/0010:992, Luknės g. 15, kadastro Nr. 5217/0010:985, Luknės g. 17, kadastro Nr. 5217/0010:999, Luknės g. 19, kadastro Nr. 5217/0010:991, Luknės g. 21, kadastro Nr. 5217/0010:990, Luknės g. 23, kadastro Nr. 5217/0010:997, Luknės g. 25, kadastro Nr. 5217/0010:996, Luknės g. 27, kadastro Nr. 5217/0010:989, Luknės g. 29, kadastro Nr. 5217/0010:987 ir Luknės g. 31, kadastro Nr. 5217/0010:994.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. [S-2309 (2019-12-11), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" Nr. [S-16 (2020-01-07), teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-30 (2020-01-08).

Planavimo tikslai:

1. Žemės sklypų sujungimas ir padalijimas;
2. Planuojamos teritorijos naudojimo reglamento (-ų) – teritorijos naudojimo tipo ir kita nustatymas

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, Domeikavos seniūnijoje, Domeikavos kaime. Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

kadastrinis Nr. 5217/0010:1000 (adreso nėra);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Įregistruotas sklypo plotas 0,1761 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0207 ha
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1761ha

kadastrinis Nr. 5217/0010:1001 (adreso nėra);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0,0327 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra

Nerijus Kelmelis



- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0226 ha
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0327ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:984 (Luknės g. 1, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,0931 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0931ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:993 (Luknės g. 3, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1114 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1114ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:986 (Luknės g. 5, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1020 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1020ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:1005 (Luknės g. 7, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1028 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1028ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:1005 (nėra adreso);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Įregistruotas sklypo plotas 0,0351 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Nerijus Kelmelis



- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,10351ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:1003 (Luknės g. 9, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1031 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1031ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:988 (Luknės g. 11, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1040 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1040ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:992 (Luknės g. 13, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1020 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1020ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:985 (Luknės g. 15, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1028 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1028ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:1002 (adreso nėra);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Įregistruotas sklypo plotas 0,0354 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0354ha.

Nerijus Kelmelis



kadastrinis Nr. 5217/0010:999 (Luknės g. 17, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1031 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1031ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:991 (Luknės g. 19, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1021 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1021ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:990 (Luknės g. 21, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1021 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1021ha.

●

kadastrinis Nr. 5217/0010:997 (Luknės g. 23, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1031 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1031ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:998 (adreso nėra);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Įregistruotas sklypo plotas 0,0357 ha. Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0357ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:996 (Luknės g. 25, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1035 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra

Nerijus Kelmelis



- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1035ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:989 (Luknės g. 27, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1064 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1064ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:987 (Luknės g. 29, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1064 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1064ha.

kadastrinis Nr. 5217/0010:994 (Luknės g. 31, Domeikavos k., Domeikavos sen., Kauno r.);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Įregistruotas sklypo plotas 0,1027 ha.
- Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1027ha.

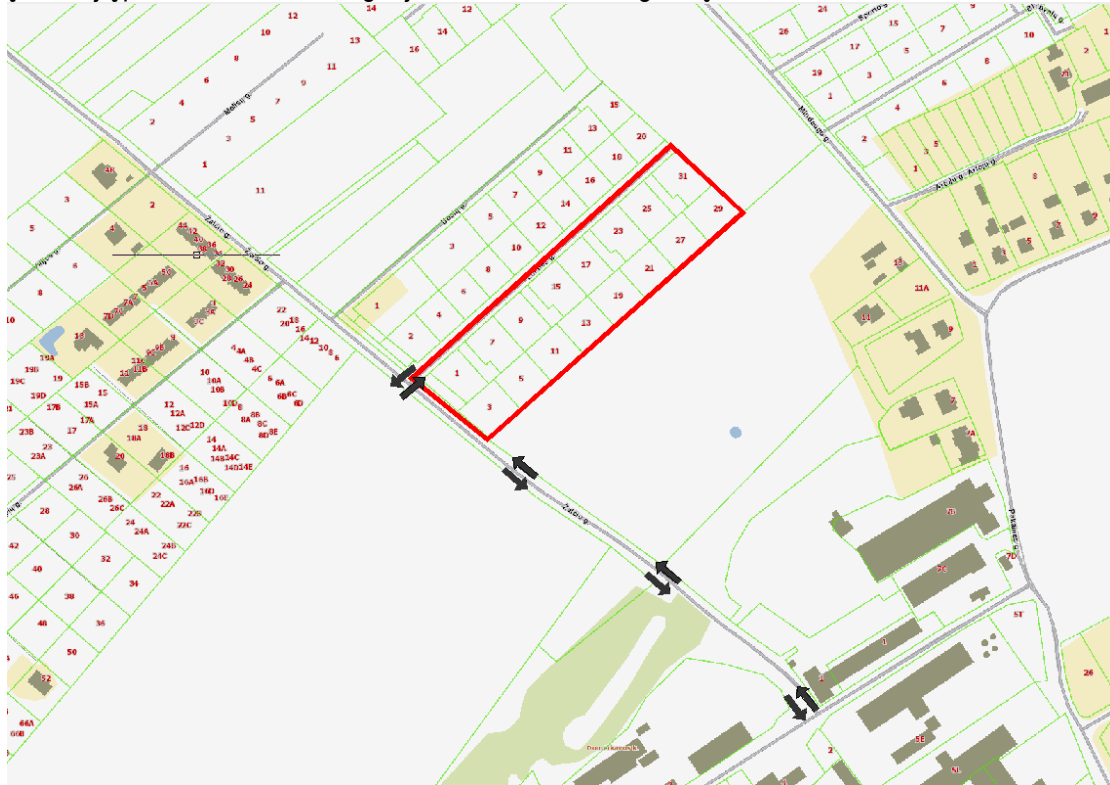
kadastrinis Nr. 5217/0010:995 (adreso nėra);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Įregistruotas sklypo plotas 0,0361 ha. Įregistruoti servitutai: Nėra
- Pastatai: Nėra;
- Sklypo savininkas: UAB "MBS BALTIC";
- Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0361ha.

Nerijus Kelmelis



Į teritoriją patenkama iš D kategorijos Luknės ir Žalčio gatvių



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.



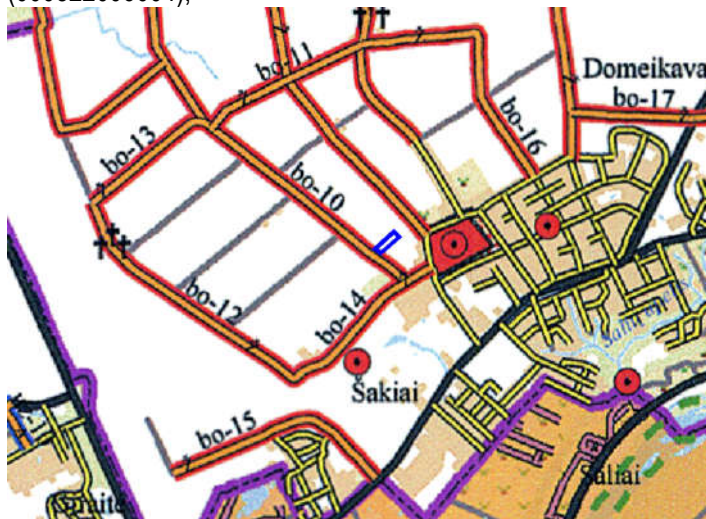
Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į "Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos",

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas $\leq 0,4$. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 8,5m.

Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai							
Teritorijos naudojimo tipas		Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą			
				Užstatytų teritorijų tankinimas ¹ (papildomas užstatymas) ir konversija		Nauja plėtra ²	
				Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštingumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštingumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja intensyvus gyvenamosios paskirties užstatymas su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Kitos paskirties žemė: - gyvenamosios teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.	≤1.0	5 a. (19 m)	≤1.2	4 a. (16 m)
Vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Kitos paskirties žemė: - gyvenamosios teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.	≤0.8	3 a. (12 m)	≤0.8	3 a. (12 m)
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Kitos paskirties žemė: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Miškų ūkio paskirties žemė.	≤0.5	2 a. (9 m)	≤0.4	2 a. (8,5 m)
Sodinių bendrųjų teritorijos ar jų konversija į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas				≤0.4	2 a. (8,5 m)	-	-

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo „Gamtinio karkaso brėžiniu“, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

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



SPRENDINAI

Vietinės reikšmės keliai

- kaimišųjų vietovių viešieji keliai
- miestelių, kaimų gatvės

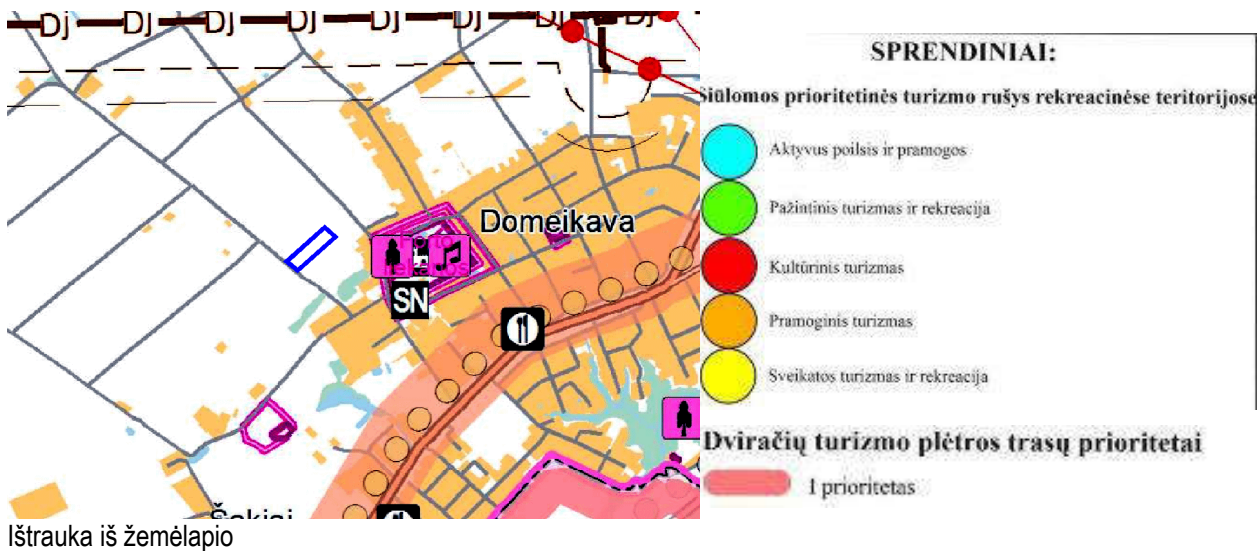
Viešųjų kelių būklė

- bloga
- gera
- patenkinama

Ištrauka iš žemėlapių

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

Nerijus Kelmelis



Gretimybės:

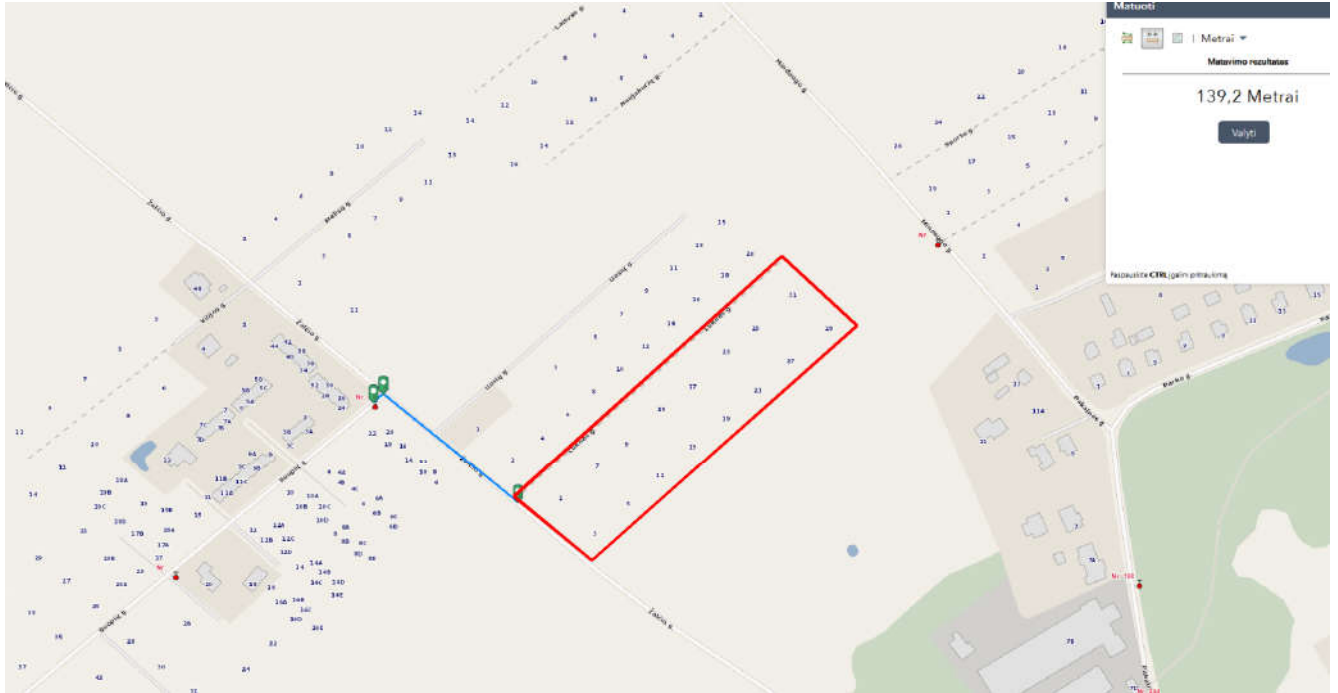


Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapių ištrauka ribojasi:

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5217/0010:806	---	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5217/0010:4	Pakalnės g. 13	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5217/0010:129	---	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5217/0010:1933	---	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Nerijus Kelmelis

Esami hidrantai:



Probleminės situacijos:

Nėra

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu yra sujungiami esami kitos paskirties žemės sklypai ir perdalinami, 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:

- Aukštis neviršina 8,5 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypo ribose, pagal projektuojamą pastatų ar patalpų paskirtį, pagal to meto galiojančią įstatyminę bazę. Komercinės ar visuomeninės paskirties teritorijoje rekomenduojama automobilių parkavimą įrengti šalia Žalčio gatvės, taip išvengiant neigiamos įtakos projektuojamam gyvenamųjų namų kvartalui.
- Žemės sklypų paskirtis – kita, būdai: – G1-Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (12 sklypų) ir I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (4 sklypai); komercinės arba visuomeninės paskirties teritorijos (1 sklypas)
- Užstatymo tankis: gyvenamųjų sklypų iki 29%, komercinės ar visuomeninės iki 40%;
- Užstatymo intensyvumas – 0,4 gyvenamųjų, 0,8 komercinės ar visuomeninės;
- Minimalus plotas žaliosioms zonoms – 25 % gyvenamiesiems sklypams, 50% komercinės ar visuomeninės. 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“.
- 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.

Planuojamoje gyvenamosios paskirties sklypuose numatoma statyti vienbučius gyvenamuosius namus (galimas blokuotas užstatymas, išlaikant vientisą darnią kvartalo struktūrą ir išplanavimą). Projektuojamame komercinės paskirties teritorijoje galima paslaugų, mokslo, sporto, administracinės, prekybos, maitinimo pastatų statyba, esant poreikiui šis sklypas galėtų būti visuomeninės

Nerijus Kelmelis

paskirties, dėl to šioje teritorijoje yra numatomi du naudojimo būdai (komercinės ir visuomeninės) - naudoti pasirinktinai būdą pagal poreikį.

Servitutai:

(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)

Nauji projektuojami tarnaujantys servitutai:

SKLYPO NR.	PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI	
	TARNAUJANTYS SERVITUTAI	VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI
1,3		(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 354 kv.m. sklype Nr.4; 357 kv.m. sklype Nr.7; 361 kv.m. sklype Nr.10.
2	(kodas 215 ir 222) - 1610kv.m., tarnauja sklypams Nr. 1, 3-17 ir kad.Nr.5217/0010:933 sklypams	(kodas 115 ir 218): 354 kv.m. sklype Nr.4; 357 kv.m. sklype Nr.7; 361 kv.m. sklype Nr.10.
4	(kodas 215 ir 222) - 354kv.m., tarnauja sklypams Nr. 1-3,5-17 ir kad.Nr.5217/0010:933 sklypams	(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 357 kv.m. sklype Nr.7; 361 kv.m. sklype Nr.10.
5, 6		(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 354 kv.m. sklype Nr.4; 357 kv.m. sklype Nr.7; 361 kv.m. sklype Nr.10.
7	(kodas 215 ir 222) - 357kv.m., tarnauja sklypams Nr. 1-6, 8-17 ir kad.Nr.5217/0010:933 sklypams	(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 354 kv.m. sklype Nr.4; 361 kv.m. sklype Nr.10.
8,9		(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 354 kv.m. sklype Nr.4; 357 kv.m. sklype Nr.7; 361 kv.m. sklype Nr.10.
10	(kodas 215 ir 222) - 361kv.m., tarnauja sklypams Nr. 1-9, 11-17 ir kad.Nr.5217/0010:933 sklypams	(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 354 kv.m. sklype Nr.4; 357 kv.m. sklype Nr.7.
11-17		(kodas 115 ir 218): 1610 kv.m. sklype Nr.2; 354 kv.m. sklype Nr.4; 357 kv.m. sklype Nr.7; 361 kv.m. sklype Nr.10.

Naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos detaliau planu yra nenustatomos

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

(pagal topografinės nuotraukos duomenis):

- o Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visi sklypai;

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. Netoli planuojamų sklypų esantis gyvenamųjų namų kvartalas yra prijungti prie elektros tinklų, dujų trasos, interneto (šie tinklai pakloti Žalčio gatvėje, besirobojančioje su planuojama teritorija).

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 veiksmų 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

Nerijus Kelmelis



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 keliama. Žalčio 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.

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 poįstatymiais teisės aktais nustatytą 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.

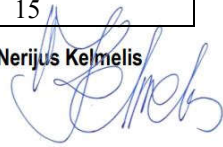
Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau 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

Nerijus Kelmelis

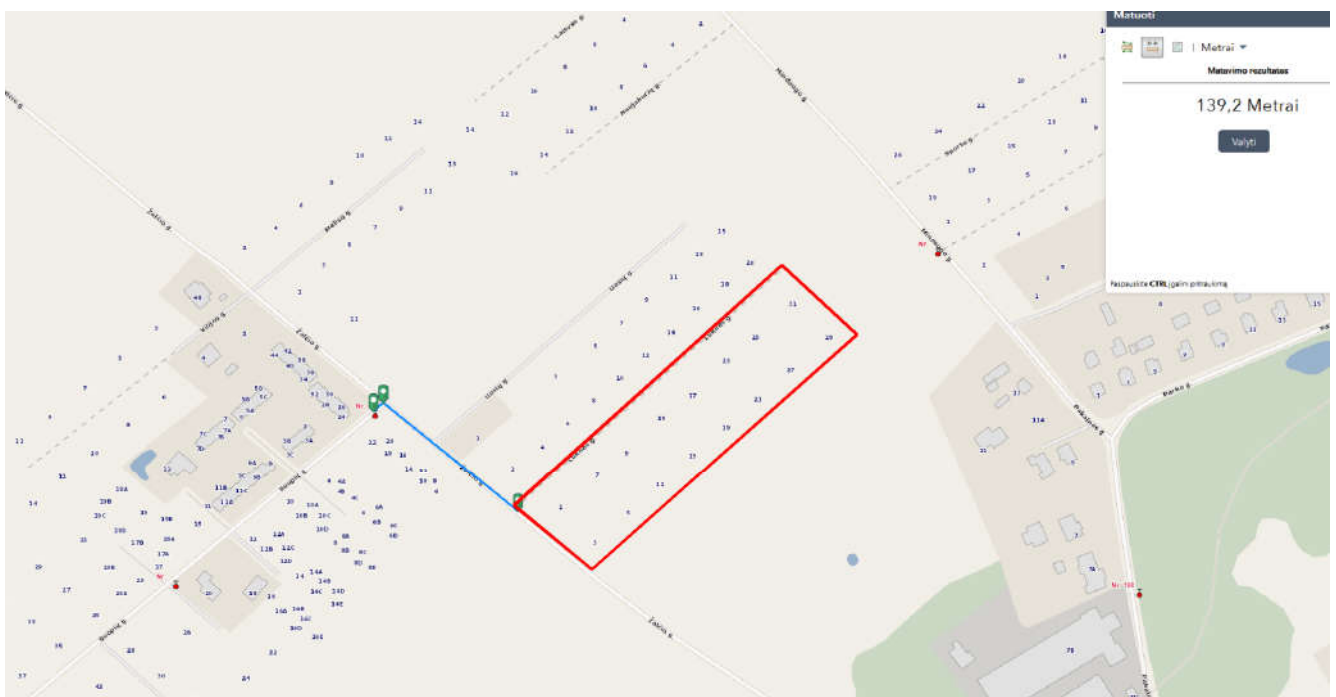


Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

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 gretimą pastatą 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 ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvartos 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.

Netoli planuojamos teritorijos yra įrengtas hidrantas.



Į sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Žalčio ir Luknės gatvėmis. Inžinerinės infrastruktūros sklypuose 3-juose akligatviuose) 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.

Nerijus Kelmelis