

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas.

Planavimo iniciatorius: Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyrius, L. Sapiegos g. 10, LT-44251 Kaunas.

Projekto rengėjas: Individualios veiklos pažyma Nr. (22.4-21.4)-G-1498, architektas Mindaugas Sirvydis atestato Nr. ATP 1199 (Tunelio g. 16, Kaunas, LT-44391; mob. tel.:+370-675-47596; e-paštas: info@ateivis.lt)

Planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-04 įsakymu Nr. 1054 patvirtinto apie 1800 kv. m suformuoto žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė, Jaunimo g. 6 ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-24 įsakymu Nr. JS-448 patvirtinto apie 0,5665 ha žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė detaliojo plano keitimas.

Detaliojo plano keitimo rengimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. JS-2447 (2021-08-17) ir jo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1025 (2021-09-10).

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. JS-2706 (2021-09-08) "Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

Detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis šiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.
2. Vadovaujantis 2021-09-10 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1025, planuojamai teritorijai išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis iš atskirų subjektų:
 - AB "Energijos skirstymo operatorius";
 - Telia Lietuva, AB;
 - Kauno rajono savivaldybės administracija;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos;
 - Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos;
 - UAB "Giraitės vandenys";
 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
 - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos.

Planavimo sąlygose išvardinti pagrindiniai galiojantys teritorijų planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės vertinamos šiais

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		1	20

aspektais: poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai veiklos sričiai, o taip pat urbanistiniu, kraštovaizdžio apsaugos, aplinkos kokybės, higienos, aprūpinimo transportu ir inžinerine infrastruktūra aspektais.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindiniai šio detaliojo planavimo uždaviniai:

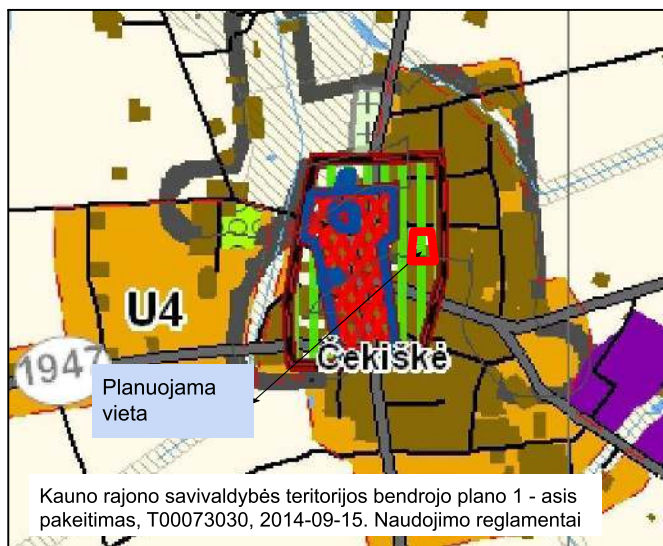
Sujungti žemės sklypus Kauno r. sav., Čekiškė, kadastro Nr. 5210/0004:300, kurio plotas 0,5665 ha, Kauno r. sav., Čekiškė, Jaunimo g. 6, kadastro Nr. 5210/0004:192, kurio plotas 0,1800 ha ir pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-06-16 sprendimu Nr.TS-233, sprendiniams.

PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

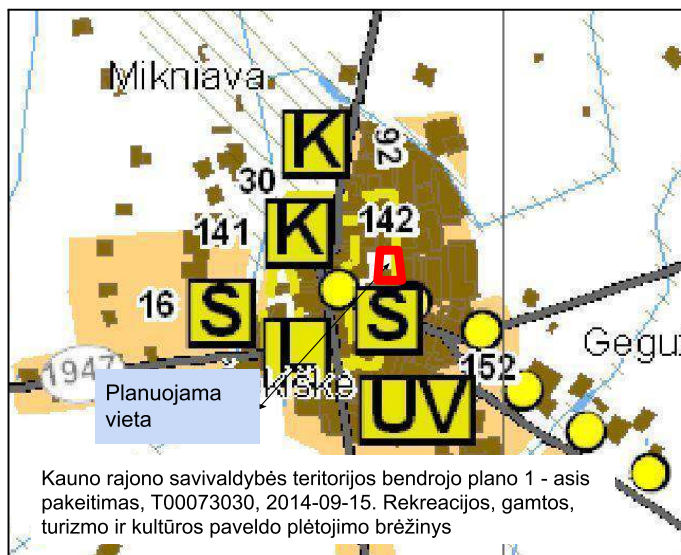
Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Koreguojamuose žemės sklypuose Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo (T00073030, 2014-09-15) žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje planuojami sklypai patenka į kultūros paveldo objektų apsaugos zoną.



Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		2	20

Koreguojamuose žemės sklypuose Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo (T00073030, 2014-09-15) rekreacijos, gamtos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinyje planuojami sklypai patenka į apsaugos nuo fizinio poveikio ir vizualinės apsaugos pozonį bei užstatytas teritorijas.

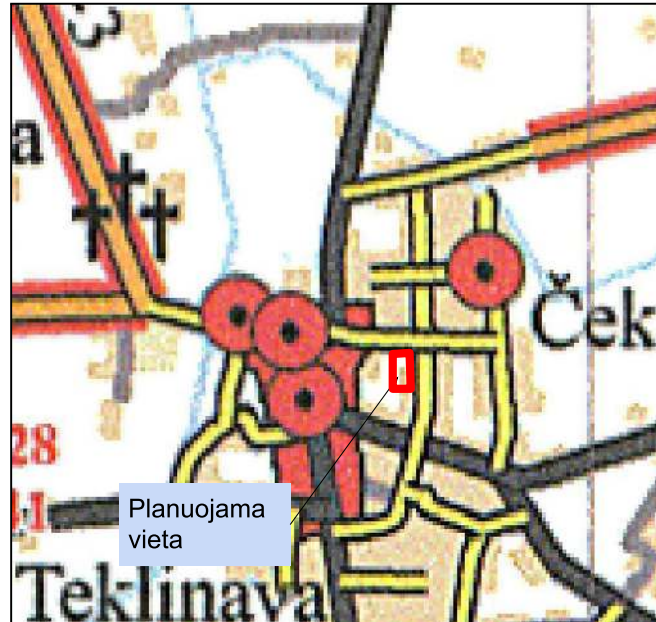


Planuojamos teritorijos padėtis pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą T00026637 (000522005061). Šalia planuojamo sklypo yra esami centralizuoti vandentiekio tinklai ir pagal specialųjį planą suplanuoti buitinių nuotekų tinklai.

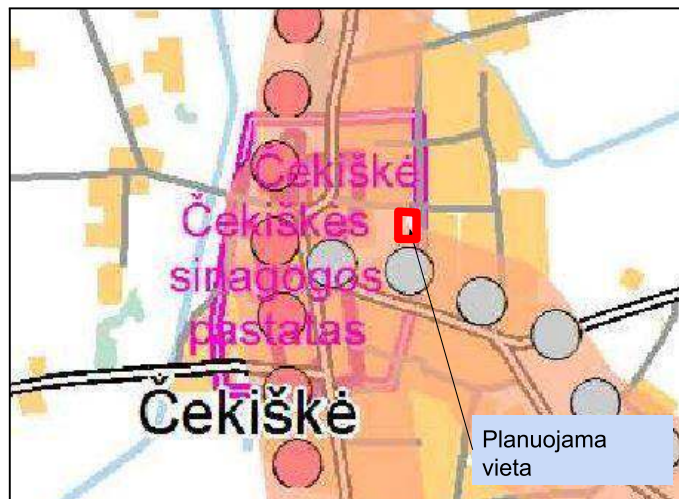


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		3	20

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema T00026959 (000522006004); Planuojamo sklypo sprendiniams įtakos neturės. Prie sklypo privažiavimas esamomis gatvėmis.

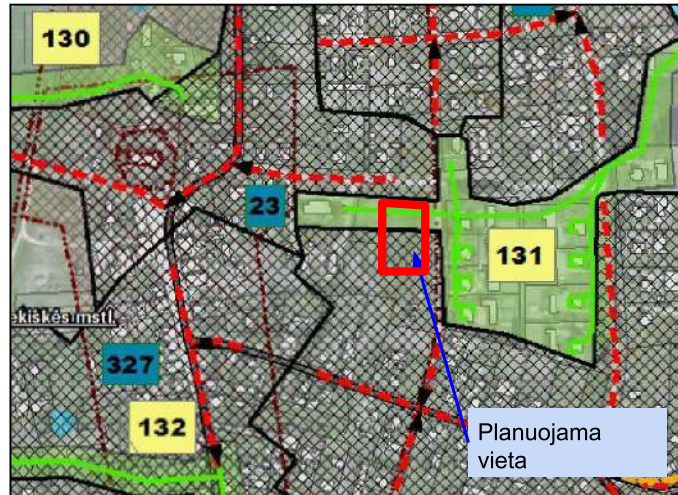


Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialusis planas T00071985, 2014-06-26; Specialiojo plano sprendiniai planuojamo detaliojo plano sprendiniams įtakos neturi.

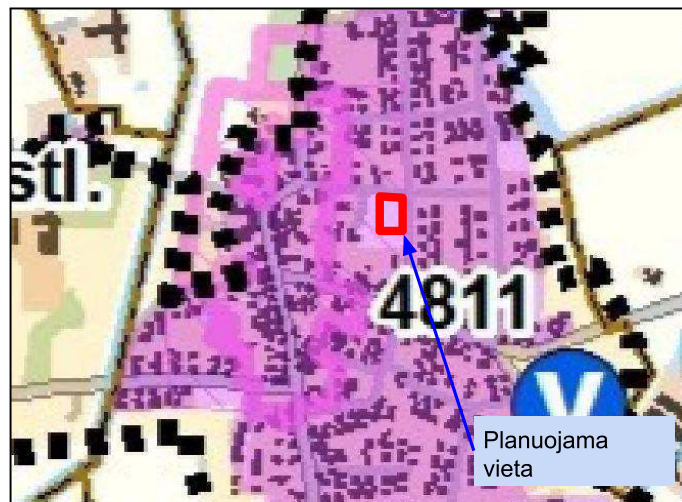


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		4	20

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, T00083905, 2019-10-04. Planuojamoje teritorijoje yra esami paviršinių lietaus nuotekų tinklai.



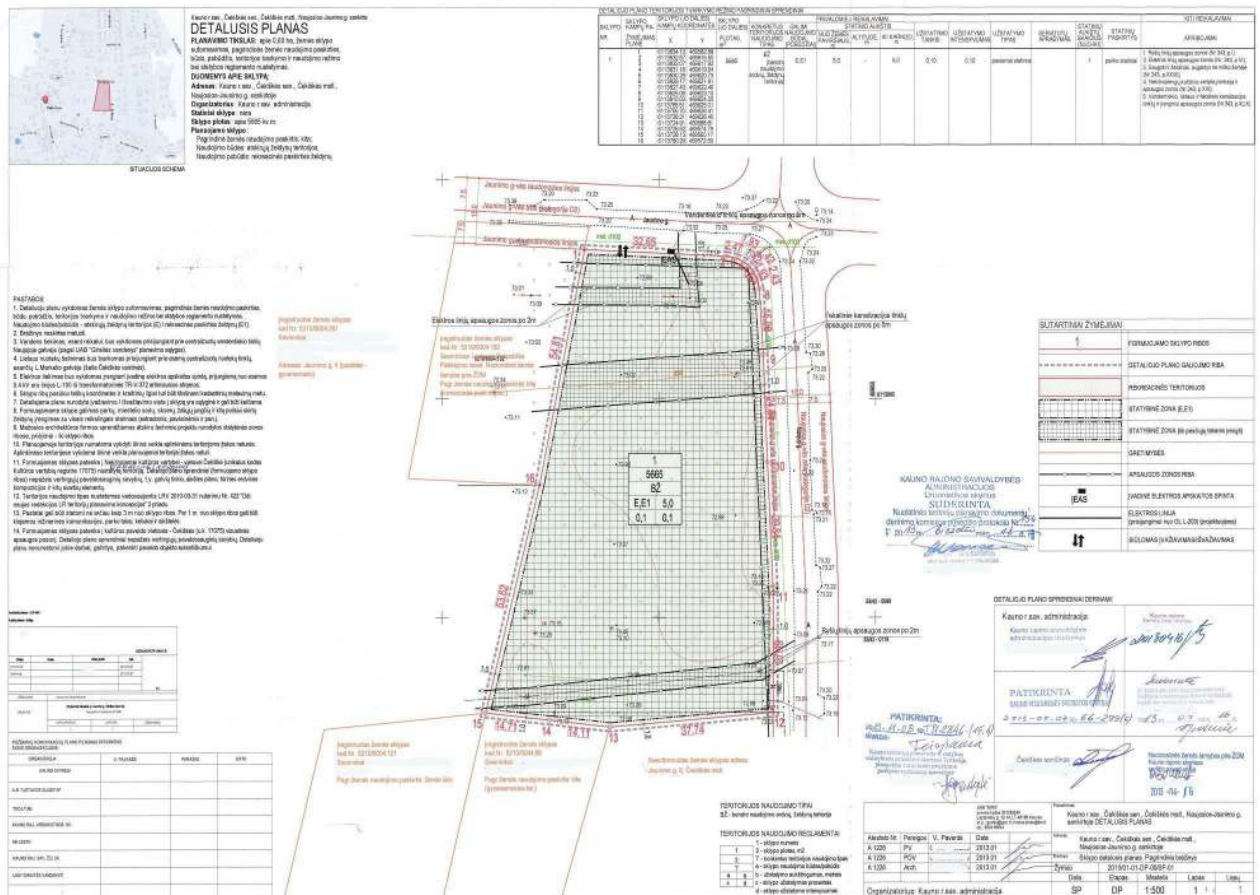
Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą, T00086446, 2021-07-05. Planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, kurioje numatyta centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas.



Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		5	20

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		6	20

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-24 įsakymu Nr. ĮS-448 patvirtinto apie 0,5665 ha žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė, detalusis planas. Detaliuoju planu suformuotas žemės sklypas. Naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos. Įvažiavimas į sklypą iš esamos gatvės.



Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		7	20

ESAMA PADĖTIS

Planuojamų žemės sklypų duomenys pagal nekilnojamojo turto registro išrašus:

Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Čekiškė, Jaunimo g.6, sklypo (unikalus Nr.4400-0599-8263), kad. Nr.:5210/0004:192.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,1800ha;

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA;

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;

Juridiniai faktai: Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Kitos daiktinės teisės: Įrašų nėra.

Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Čekiškė, sklypo (unikalus Nr.4400-4468-2033), kad. Nr.:5210/0004:300.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,5665ha;

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA;

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;

Juridiniai faktai:

- Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
- Sudaryta panaudos sutartis su Kauno rajono savivaldybe.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		8	20

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Kitos daiktinės teisės: Jrašų nėra.

Besiribojantys ar greta esantys sklypai:

Žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė, Naujoji g. 18 (kad. Nr: 5210/0004:316) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos. Savininkas - LIETUVOS RESPUBLIKA.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė, Amatininkų g. 7 (kad. Nr: 5210/0004:98) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė, Amatininkų g. 5 (kad. Nr: 5210/0004:121) pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė (kad. Nr: 5210/0004:261) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos. Savininkas - LIETUVOS RESPUBLIKA.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojami sklypai patenka į kultūros paveldo teritoriją.

- Pilnas pavadinimas
Čekiškės miestelio istorinė dalis
- Adresas
Kauno rajono sav., Čekiškės sen., Čekiškės mstl.,
- Unikalus objekto kodas
17075
- Teritorijos
 - KVR objektas: 153747.00 kv. m

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		9	20

- Vertingųjų savybių pobūdis
 - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
 - Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
 - Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Vertingosios savybės
 - vietovės plano struktūros tipas - radialinis (artimas išvystytam linijiniam planui, linijinio plano persitvarkymo į radialinį tarpinė fazė);
 - vietovės plano struktūros tinklas - XVII a. - XIX a. pr. susiformavęs paprastas radialinės planinės struktūros tinklas, formuojamas pagrindinės P-Š krypties nuosekliai į bažnyčios pusę platančios ir pereinančios į trikampę aikštę Ateities g., aikštės Š dalyje į V pusę atsišakančios Mokyklos ir per R pusę bažnyčią aplenkiančios L. Markelio g., į buv. dvaro sodybą nuo aikštės R pusės atsišakančios Amatininkų g. (Čekiškė pradėjo formuotis kaip linijinio plano gyvenvietė į P nuo trijų kelių sankryžos, prie palaipsniui išplatėjusio Vilkijos-Ariogalos kelio - dabartinės Ateities, buvusios Bažnyčios gatvės, išliko nepakitusios Mokyklos, Amatininkų gatvių - kelių į Kilovos ir Besmerčių kaimus bei buv. dvaro sodybą - trasos, XVII a. pr. pastačius bažnyčią pasikeitė kelio į Ariogalą padėtis, aplenkiant klebono jursdiką; būklė gera);
 - vietovės plano struktūros valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos);
 - vietovės plano struktūros keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - Ateities, L. Markelio, Mokyklos, Amatininkų, Dubysos, Lašišos gatvių trasos (Lašišos g. trasa iš dalies pakitusi; miestelio istorinės dalies apibrėžtoje teritorijoje); įvažiavimo iš aikštės į klebonijos teritoriją kelio trasa (galėjo būti susiformavusi jau XVII a. pr.; būklė gera); lauko akmenų grindinio fragmentas tarp pastatų Ateities g. Nr. 19, Nr. 21 ir Nr. 23 (būklė patenkinama);
 - tūrinės erdvinės struktūros sandara - vienalytė tūrinė-erdvinė struktūra, formuojama centrinės kompozicinės ašies - išplatintos gatvės pavidalo trikampės aikštės su sodybinio perimetriniu užstatymu, šiaurinėje aikštės dalyje dominuojančios bažnyčios su varpine bei klebonijos pastatų komplekso, nuo užstatymo linijos atitraukto sinagogos pastato vakarinėje aikštės pusėje, į R ir Š nuo aikštės, prie Amatininkų ir L. Markelio gatvių laisviau išsidėsčiusių sodybų (pagrindiniai užstatymo ir tūrinės erdvinės kompozicijos bruožai susiformavo nuo XVII a. pr. iki XIX a. I ketvirčio, kai buvo padidinta bažnyčia tapusi pagrindine dominante; būklė patenkinama);
 - vietovės tūrinės erdvinės struktūros užstatymo tipai - sodybinis perimetrinis vyraujantis XIX a. pab. - XX a. I p. užstatymas 1 a. su pastogėmis pastatais sklypuose prie Ateities g., Mokyklos bei L. Markelio gatvių Š pusėje abipus bažnyčios šventoriaus, iš jų užstatymas pavieniu 2 a. pastatu Ateities g. Nr. 28 (yra neužstatytų tarpų buv. užstatymo vietose, 1 a. pastatų aukštis iki kraigo nuo 5 m. iki 7.1 m.; būklė patenkinama; TRP, 6 lapas); sodybinis XX a. vid. - XX a. II p.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		10	20

- užstatymas 1 a. su pastogėmis pastatais sklypuose prie L. Markelio g. ir Amatininkų g. (aukštis iki kraigo nuo 5 m. iki 6.5 m.; būklė patenkinama); komponentinis XVII a. I p. - XX a. I p.
- užstatymas Švč. Trejybės bažnyčios ir klebonijos kompleksų pastatais miestelio Š dalyje (būklė gera); atskirai stovintis XIX a. pab. Čekiškės sinagogos pastatas aikštės V pusėje (būklė patenkinama);
- vietovės tūrinės erdvinės struktūros atviros erdvės - atviros-viešos erdvės: pagrindiniame kelyje susiformavusi trikampė išplatintos gatvės formos, P-Š kryptimi išsitususi miestelio turgaus aikštė (aikštės planas susiformavo nuo XVII a. pab. iki XIX a. pab., vėliau nežymiai pakito panaikinus Š dalyje buvusį prieaikštį; būklė gera); kapinės L. Markelio g. V pusėje, miestelio Š dalyje (į teritoriją patenka senoji pietinė kapinių dalis; būklė gera); istorinės gatvių trasos (-; būklė patenkinama);
 - vietovės tūrinės erdvinės struktūros perspektyvos - Ateities g. P-Š krypties perspektyvos į Švč. Trejybės bažnyčią ir varpinę nuo pastatų Ateities g. Nr. 9 ir Nr. 15 (išskyrus neužstatytus sklypus);
 - vietovės tūrinės erdvinės struktūros išsklotinės - Ateities g. R pusės atkarpos nuo pastato Ateities g. Nr. 1 iki pastato Nr. 9 (išskyrus rekonstruotas pastatų angas, stogų dangas, pastatų Ateities g. Nr. 3 ir 5 apkalimą, langinės, dauguma kitų dekoru elementų neišliko; būklė bloga, patenkinama); Ateities g. R pusės atkarpų iš pastatų Ateities g. Nr. 2, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 12, Nr. 14, Nr. 18 ir Nr. 22 (išskyrus rekonstruotas pastatų angas, stogų dangas, pastato Ateities g. Nr. 14 apkalimą, langinės, dauguma kitų dekoru elementų neišliko; būklė bloga, patenkinama);
 - vietovės tūrinės erdvinės struktūros dominantės - XVII a. I p. statyta Švč. Trejybės bažnyčia su varpine aikštės Š pusėje (būklė gera);
 - vietovės užstatymo bruožai - XIX - XX a. I p. susiformavusi valdų struktūra: ilgi ir siauri sklypai prie Ateities g., perimetrinis pastatų išdėstymas centre abipus siauros ir ilgos trikampės aikštės, namų orientavimas galu į aikštę, savitas ritmiškas aikštės šonų užstatymo siluetas, Ateities g. perimetru išdėstyti gyvenamieji namai, L. Markelio, Amatininkų g. sklypuose atitraukti nuo gatvės sodybinio užstatymo namai; pastatai nedidelio kompaktiško tūrio, stačiakampio plano, dvišlaičiai ir pusvalminiai namų stogai, dvišlaičiai mezoninai, medinių rąstų su medinių lentų apkala namų sienos, būdingi jėjimai iš aikštės pusės, langų ir durų mediniai apvadai (dalis užstatymo Ateities g. užstatymo perimetru neišliko, yra naujų atitrauktų nuo Ateities g. namų daugiašlaičiais stogais, dalis namų apkalta plastikinėmis ar išgaubtomis medinėmis dailylentėmis, daugumos namų langinės, kai kurių ornamentuoti viršlangiai neišliko, vyrauja asbocementinių lakštų stogo danga, daugelio dūmtraukių viršstoginės dalys silikatinių plytų mūro);

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		11	20

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-04 įsakymu Nr.1054 patvirtinto apie 1800 kv. m. suformuoto žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė, Jaunimo g. 6 ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-24 įsakymu Nr. JS-448 patvirtinto apie 0,5665ha žemės sklypo Kauno r. sav., Čekiškė detaliojo plano keitimas.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

Sujungti žemės sklypus Kauno r. sav., Čekiškė, kadastro Nr.:5210/0004:300, kurio plotas 0,5665ha, Kauno r.sav., Čekiškė, Jaunimo g. 6, kadastro Nr.:5210/0004:192, kurio plotas 0,1800ha ir pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentų (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniais.

Detaliuoju planu žemės sklypai sujungiami į vieną, pakeičiamas žemės naudojimo būdas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Pagal UAB "Giraitės vandenys" planavimo sąlygas Nr.REG202442 ir REG202440. Geriamojo vandens tiekimo tinklai numatomi nuo UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančių šalia sklypo ribos. Buitinių nuotekų tvarkymo tinklai numatomi nuo privačiomis lėšomis įrengtų nuotekų tvarkymo tinklų esančių šalia sklypo. Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų tinklų būtina gauti tinklų savininko raštišką sutikimą. Vadovautis vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonų reikalavimais. UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojami d-100mm paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai esantys sklypų ribose yra per mažo pralaidumo, todėl paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai numatomi jungti prie d-250mm paviršinio (lietaus) nuotekų tinklo esančio šalia L.Markelio g. 3 namo. Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų, arba užstatomus tinklus iškelti savomis lėšomis, parengiant tinklų iškėlimo projektą, nepažeidžiant kitų vartotojų interesų ir suderinus iškėlimo projektą su tinklų savininkais ir juos eksploatuojančia institucija.

Pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygas Nr.REG201486 ir REG201687, vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		12	20

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, numatyta: vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelės. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau - priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Pagal AB Telia Lietuva planavimo sąlygas Nr. REG201085 ir REG201065 numatytos apsauginės zonos esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimui (perkėlimo) ir trasos dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo.

Pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygas Nr.REG200639 ir REG200809, išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams.

Inžinerinių tinklų įrengimas sprendžiamas, o taip pat inžinerinių įrenginių išdėstymo vietos tikslinamos rengiant konkrečių inžinerinių tinklų techninius projektus. Rengiant techninius projektus, įstatymų numatyta tvarka, gauti inžinerinių tinklų savininkų ir sklypų savininkų, kurių žemėse numatoma kloti tinklus bei pateks inžinerinių tinklų apsaugos zonos, sutikimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Pastatus numatoma šildyti individualiais šildymo prietaisais, kurui naudojant elektros energiją ar geoterminį šildymą.

Statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai: statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;

Rengiant keitimo detalų planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nerengiamas, koncepcija nerengiama, detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka.

Detaliojo plano grafinę dalį sudaro: Pagrindinis brėžinys, Inžinerinės infrastruktūros brėžinys ir Transporto judėjimo schema. Šie brėžiniai yra neatsiejami detaliojo plano sprendiniai.

Minimalus želdynų plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypuose turi sudaryti ne mažiau 30 proc. bendro sklypo ploto. Rengiant statinių techninį projektą šis plotas gali kisti, tačiau negali būti mažesnis nei norminis plotas.

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo vietovės - Čekiškės miestelio istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17075) vizualinės apsaugos pozonyje. Kultūros vertybių registro duomenys, vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr.153-5571) (toliau Įstatymo) 8 straipsnio 12 dalimi, yra vieši ir skelbiami tinklapyje <http://kvr.kpd.lt/heritage>; Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 6 d. 1p. nuostatomis kultūros paveldo objekto vizualinės apsaugos pozonyje draudžiami darbai, galintys pakenkti nekilnojamojo kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.

Įvažiavimas į formuojamą sklypą numatomas iš Jaunimo gatvės.

Detaliojo plano sprendinių keitimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		13	20

Brėžinyje parodytos siūlomų statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Sprendiniai tikslinami techniniame projekte. Techninio projekto metu komunikacijos patenkančios į statomų statinių zoną iškeliamos.

Visa kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas - laikyti projektiniu pasiūlymu.

Detaliojo plano keitimo riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis.

Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.

Sklypo ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Detaliajame plane nurodoma sąlyginė įvažiavimo į sklypą vieta. Automobilių parkavimas planuojamas projektuojamame sklype. Tikslios parkavimo vietos bus sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje numatomi suaugusių asmenų socialinės globos namai, kurių bendras plotas ~2500 kv.m. Planuojama 120 vietų 60 kambarių suaugusių asmenų socialiniai globos namai. Priklauso minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius 24, numatomos 32 vietos (Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 punkto 30 lentelėje nurodyta, kad gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą).

Išlaikomas minimalus atstumas 10 metrų nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų iki pastatų pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 114 punkto 32¹ lentelę (kai automobilių skaičius (21-50vnt) iki gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų minimalus atstumas 10 metrų).

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės, aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		14	20

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Privalomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai išdėstyti Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje ir brėžinyje.

- Išorės gaisrų gesinimui suplanuotose gatvėse projektuojant centralizuotus vandentiekio tinklus privalo būti suprojektuoti gaisriniai hidrantai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo tolimiausio pastato perimetro taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimui vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Prie kiekvieno planuojamo žemės sklypo yra numatyti privažiavimo keliai. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Jei planuojamas pastatas bus nutolęs nuo gatvės 25 metrų ir didesniu atstumu, reikia sklype numatyti privažiavimo kelią su apsisukimo aikšte priešgaisriniam transportui.

- Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais:

„92. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 6 lentelę.

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

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		15	20

93. 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:

93.1. 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 gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas);

93.2. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų ir kitos paskirties pastatų viename sklype nenormuojami;

93.3. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitos paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose;

93.4. priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.“

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		16	20

Skl. Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas pastatų aukštis altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys
1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,20,17,18,19.	7465	GG	Kitos paskirties žemė	G2	8,5	81,5	34	0,68	atskirai stovintys pastatai (ap)	30	1-2	Įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais

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

Projektuojamų sklypų Nr. projekte	Nurodoma, ar apribojimas yra esantis, ar nustatomas / naikinamas projektavimo metu	Objekto, kurio pagrindu nustatomas apribojimas, pavadinimas	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Plotas kv.m.
1	esantis	elektros linija	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	266
1	esantis	vandentiekis, buitinės nuotekos	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	1898
1	esantis	ryšių linija	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	100
1	esantis	elektros linija	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)	7465

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		18	20

Numatomi servitutai:

Servituto Nr.	Servituto kampų žymėjimas plane	Nurodoma, ar servitutas yra esantis, ar numatomas projektavimo metu	Plotas kv.m.	Servituto tipas	Sklypų, kuriems numatomas servitutas, numeriai Projekte	Sklypo, kuris nustatomas kaip tarnaujantysis, numeris	Sklypo, kuris nustatomas kaip viešpataujantysis, numeris
1s (servitutas)	17, 18, 19, 20.	Numatomas	155	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	1, visiems.	1	visiems

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Čekiškės gyvenamoji vietovė bendrojo plano pirmuoju pakeitimu numatoma kaip vietinis vystytinas centras. Joje rekomenduojamas infrastruktūros modernizavimas, nuotekų ir dujotiekio plėtra.

Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I – ojo pakeitimo grafinės dalies sprendiniuose numatyta:

- Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje koreguojamų sklypų esminis teritorijos požymis - Kultūros paveldo objektų apsaugos zona (Kultūros paveldo objektų detalizavimas pateiktas bendrojo plano sprendinių brėžinyje "Rekreacijos, gamtos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys"
- Pagal Rekreacijos, gamtos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį - Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose, apsaugos zonose veikla planuojama pagal nustatomus

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		19	20

paveldosaugos reikalavimus, parengtus vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkyba atliekama pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus.

Pastaba: Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Planavimo proceso metu SPAV atliekamas nebus, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr.967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Projekto vadovas

Mindaugas Sirvydis

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2023-02-02		20	20