

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas).

Detaliojo plano iniciatorius – Fizinis asmuo.

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Polilinja“, Volungės g. 7, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė; Architektė Indrė Satkutė, tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Maumedžių g. 2, Kad. Nr. 5250/0006:732 ir Maumedžių g. 4, Kad. Nr. 5250/0006:1480.

Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., kadastro Nr. 5250/0006:318, kadastro Nr. 5250/0006:321, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Maumedžių g. 2, kadastro Nr. 5250/0006:732.

Detaliojo planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai – Pakeisti žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Maumedžių g. 2, Kad. Nr. 5250/0006:732 žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, prijungti jį prie žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Maumedžių g. 4, Kad. Nr. 5250/0006:1480 ir juos perdalinti, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us). 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, sprendiniams.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – supaprastinta.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra.

*LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt (toliau – TPDRIS) **TPD Nr. K-VT-52-19-455***

Planavimo pagrindas

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugpjūčio 1 d. Įsakymu Nr. JS-1452, dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugpjūčio 26 d. Įsakymu Nr. JS-1616, dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo
- 2019 m. rugpjūčio 30 d. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-845
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa

Sprendiniai rengiami vadovaujantis šiais teisės aktais:

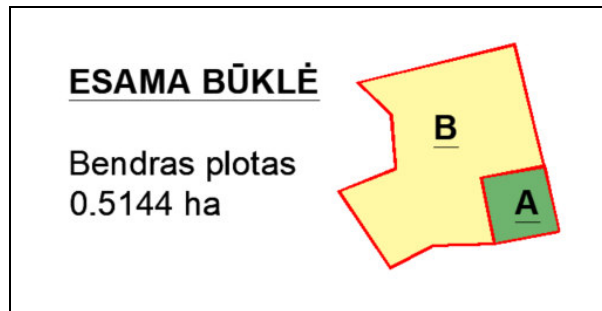
- LR Teritorijų planavimo įstatymu
- Teritorijų planavimo normų sąvadu
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8
- LRV 1999 m. Aplinkos ministro įsakymas Nr. 44, 2014 m. sausio 15 d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40
- STR 2. 06 04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- 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“
- 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
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu
- ir kitais galiojančiais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, 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.

Planuojama teritorija yra Kauno rajone, Ringaudų seniūnijoje, Noreikiškių kaime. Žemės sklypai Maumedžių g. 2, Kad. Nr. 5250/0006:732 ir Maumedžių g. 4, Kad. Nr. 5250/0006:1480 yra greta vienas kito. Žemės sklype Maumedžių g. 4, Kad. Nr. 5250/0006:1480 pagal išduotus statybos leidimus pradėti statyti trys gyvenamieji namai. Žemės sklype Žemės sklypai Maumedžių g. 2 statinių nėra. Į žemės sklypus patenkama iš Maumedžių gatvės, kuri yra žemės sklypas kad. Nr. 5250/0006:796 ir kurioje yra teisiškai įregistruoti kelio ir kiti servitutai. Planuojami sklypai yra prie Graužės IV tvenkinio (kadastro identifikavimo kodas 10050372) ir Graužės V tvenkinio (kadastro identifikavimo kodas 10050371). Greta vyrauja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su teisiškai įregistruotais žemės sklypais. Planuojamoje teritorijoje yra buities ir lietaus nuotekų, elektros bei ryšių tinklai. Greta planuojamos teritorijos Maumedžių gatvėje yra įrengti vandentiekio, lietaus nuotekų ir dujotiekio tinklai. Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, kultūros paveldo objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.

Duomenys apie žemės sklypus:



A_Adresas: **Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Maumedžių g. 2, Kad. Nr. 5250/0006:732 Noreikiškių k.v.**

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. **44/1078288**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **Kita**

Naudojimo būdas: **Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos**

Plotas: **0.0728 ha**

Kitos daiktinės teisės:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas: 25160.00 kv. m;

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas: 25160.00 kv. m;

Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas: 29070.00 kv. m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
2. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

B_Adresas: **Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Maumedžių g. 4, Kad. Nr. 5250/0006:1480 Noreikiškių k.v.**

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. **44/2288144**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **Kita**

Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.4416 ha**

Leidimai vykdyti statybos darbus:

Pastatas, unikalus Nr. 4400-5593-8964, paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai);

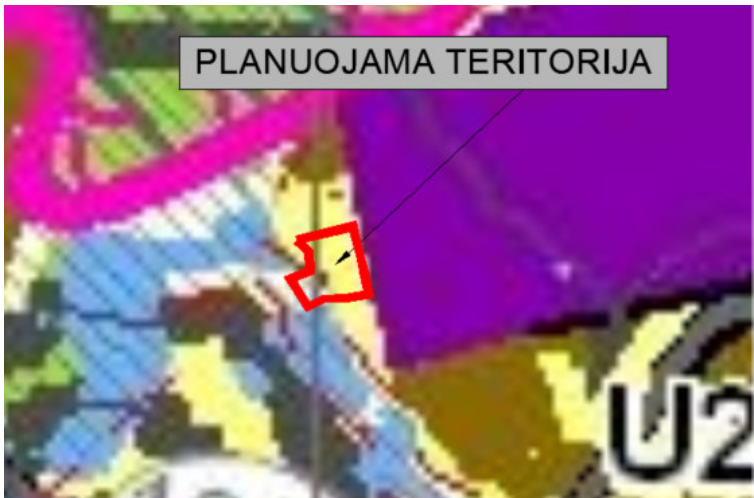
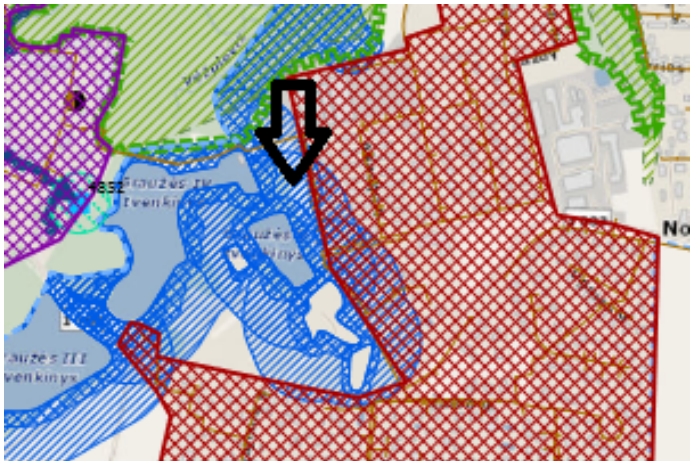
Pastatas, unikalus Nr. 4400-5593-8975, paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai);

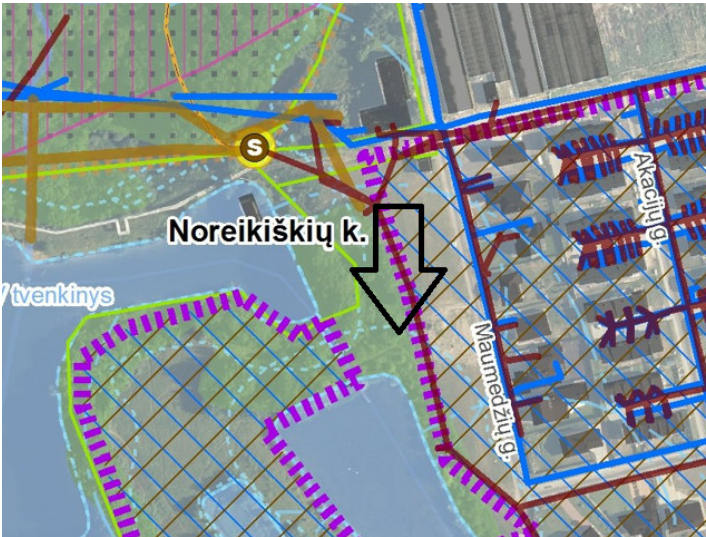
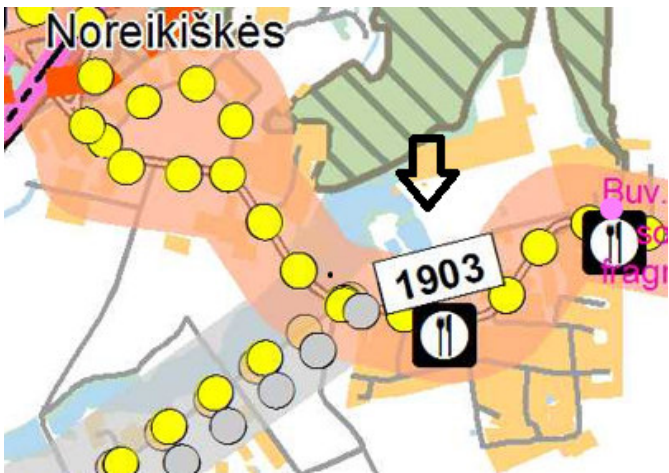
Pastatas, unikalus Nr. 4400-5593-8986, paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
4. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
5. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

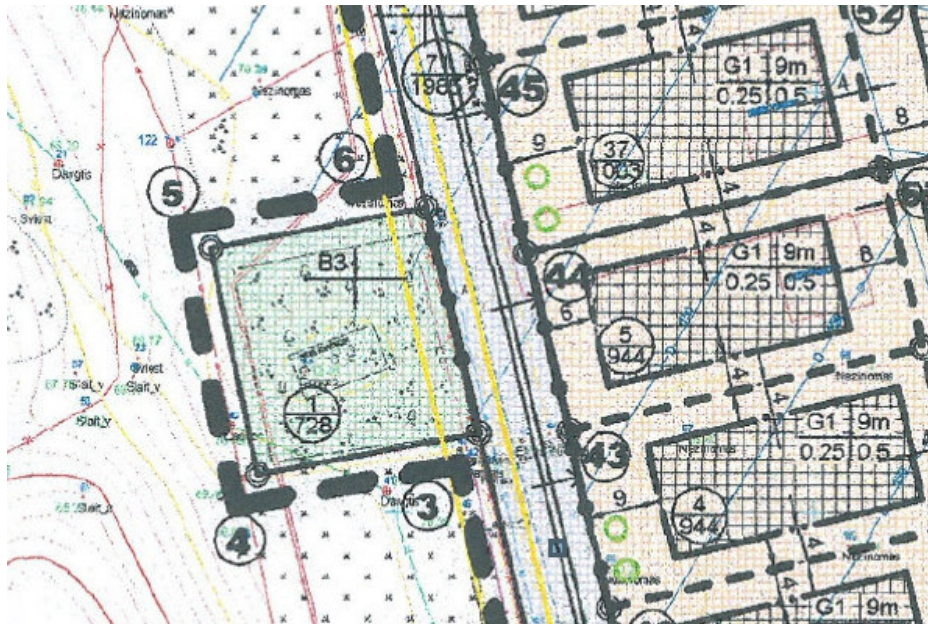
Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Pavadinimas / Dok. Nr.	Ištrauka
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas T00073030 Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka U2 plėtros teritorijas, kur numatytos naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais polifunkciniais centrais. Bendruoju planu nustatytas maksimalus UI – 0.8, maksimalus aukštingumas 12,5 m. Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją.	
Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43, atnaujinimas Planuojamas teritorija patenka į konkurencinio aprūpinimo šiluma zoną.	

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00083905 Planuojama teritorija nepatenka į specialiojo plano ribas	
Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061) Planuojama teritorija yra greta teritorijos, kurioje yra centralizuotas vandens ir buitinių nuotekų tinklų tiekimas.	
Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas T00071985 Planuojama teritorija nepatenka į specialiojo plano ribas	

TERITORIJOJE GALIOJANČIO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtintas 39224 kv. m žemės ūkio paskirties, kadastrinis adresas 5250/0006:318, 39625 kv. m žemės ūkio paskirties, kadastro adresas 5250/0006:321 sklypų Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k. detalusis planas. Detaliojo planu suformuotas gyvenamųjų namų kvartalas su visa būtina susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai. Žemės sklypas, kuris koreguojamas, patvirtintame detaliojame plane pažymėtas numeriu 1.



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

APLINKOS BŪKLĖ

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

GRETIMYBĖS



2 pav. ištrauka iš kadastro žemėlapis

Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi su žemės sklypu Maumedžių g. 10 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 13-14-1)	Maumedžių g. 10 Kad. Nr. 5250/0006:1481 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.2384 ha
Iš rytų pusės ribojasi su Maumedžių gatvės žemės sklypu kad. Nr. 5250/0006:796 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-2-3-4-5-6)	Kad. Nr. 5250/0006:796 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Plotas: 0.1987 ha
Už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Maumedžių g. 13	Maumedžių g. 13 Kad. Nr. 5250/0006:808 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.1000 ha
Už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Maumedžių g. 11	Maumedžių g. 11 Kad. Nr. 5250/0006:809 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.0996 ha
Už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Maumedžių g. 9	Maumedžių g. 9 Kad. Nr. 5250/0006:811 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.1002 ha
Už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Maumedžių g. 7	Maumedžių g. 7 Kad. Nr. 5250/0006:795 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.0944 ha
Iš pietų pusės ribojasi su žemės sklypu Maumedžių g. 2A (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 9-8-7-6)	Maumedžių g. 2A Kad. Nr. 5250/0006:1479 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 1.2347 ha

Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Perkūno al. 23 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 9-10)	Perkūno al. 23 Kad. Nr. 5250/0006:1533 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 0.2646 ha
Ir žemės sklypu Kad. Nr. 5250/0006:467 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 10-11-12-13)	Maumedžių g. 14A, Kad. Nr. 5250/0006:467 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Vandens ūkio Naudojimo būdas: Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai Plotas: 4.4301 ha

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu pakeičiamas žemės sklypo Maumedžių g. 2, Kad. Nr. 5250/0006:732 naudojimo būdas iš bendro naudojimo teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijos, žemės sklypai Maumedžių g. 2 ir Maumedžių g. 4 sujungiami ir padalinami į keturis žemės sklypus. Nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Aukštingumas ir užstatymo tipas nustatomi atsižvelgiant į patvirtintame detalajame plane nustatytus reglamentus bei esamą užstatymą gretimose teritorijose. Statybos linija nenustatoma, kadangi nėra susiformavusius vieningos linijos Maumedžių gatvėje.

Žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,0671 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,34 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 9.0 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) <i>Blokavimas negalimas</i> Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Apribojimai	1. <i>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);</i> 2. <i>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);</i> 3. <i>Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis);</i> 4. <i>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</i> 5. <i>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).</i>

Esami servitutai	<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i>
-------------------------	--

Žemės sklypas Nr. 2	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,0557 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,36 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 9.0 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) Blokavimas negalimas Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Apribojimai	1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis); 4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 5. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Esami servitutai	<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654;</i>

	5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798
--	--

Žemės sklypas Nr. 3	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,0557 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,36 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 9.0 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) Blokavimas negalimas Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
Apribojimai	1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis); 4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 5. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Esami servitutai	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798 Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798

Žemės sklypas Nr. 4	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,3359 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,19 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 9.0 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su) <i>Blokavimas negalimas</i> Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 27 %
Apribojimai	1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 2. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis); 5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Esami servitutai	<i>Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i> <i>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i> <i>Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypuose kad. Nr.5250/0006:654; 5250/0006:739; 5250/0006:741; 5250/0006:746; 5250/0006:759; 5250/0006:760; 5250/0006:761; 5250/0006:762; 5250/0006:794; 5250/0006:796; 5250/0006:798</i>

Statomų statinių zona ir statybos linija

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 – 3 statybos zona numatoma atsižvelgiant į jau esamą užstatymą. Nuo Maumedžių gatvės statybos riba numatoma atsitraukiant 6,5 metro. Nuo gretimų žemės sklypų numatomas ne mažesnis kaip 3 metrų atstumas, o tarp planuojamų žemės sklypų 1-4 statybos riba ir zona mažina ne mažiau kaip 1 metras, atsižvelgiant į jau esamus pastatus.

Statybos linija nenustatoma, kadangi prie Maumedžių gatvės nėra aiškos ir vieningos statybos linijos. Gatvės kitoje pusėje esami pastatai išsidėstę skirtingais atstumais nuo gatvės. Planuojamuose sklypuose nenumatomas blokuotas užstatymas.

Statyba esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik parengus inžinerinių tinklų iškėlimo projektus techninių projektų rengimo metu. 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.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Į planuojamus žemės sklypus Nr. 1-4 įvažiuojama esama D kategorijos Maumedžių gatve, kuri teisiškai įregistruota kaip žemės sklypas Kad. Nr. 5250/0006:796. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos į planuojamus sklypus nurodytos preliminariai ir gali būti koreguojamos (keičiamos, tikslinamos) pastatų techninių projektų rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Planuojamose žemės sklypuose 1-3 planuojamos po 2 automobilių stovėjimo vietos, vadovaujantis techninių projektų sprendiniais. Planuojamame žemės sklype Nr. 4 preliminariai numatomos 3 automobilių stovėjimo vietos. Kadangi detaliojo plano koregavimo stadijoje nėra aiškūs pastatų techninių projektų sprendiniai, rengiant statinių techninius projektus privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais.

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. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas: žemės sklype Nr. 1 - ne mažiau kaip 168 kv. m; Nr. 2 ir Nr. 3- ne mažiau kaip 129 kv. m. Kadangi apie 19 proc. žemės sklypo Nr. 4 patenka į gamtinio karkaso teritoriją, proporcingai padidinamas priklausomųjų želdynų plotas iki 27% - ne mažiau kaip 907 kv. m. Tikslios želdynų vietos bus planuojamos pastatų techninių projektų metu, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Dėl saugotinių želdinių privalu vadovautis LRV 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 4.1 punktu, kur saugotiniams priskiriami medžiai: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys - 20 cm ir didesnio skersmens (1.3 m aukštyje). Tikslinama žemės sklypų kadastrinių matavimų rengimo metu arba techninių projektų rengimo metu. Statinių statyba saugotinių želdinių vietoje galima tik gavus leidimą - saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams.

Esami ir numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-3 esami gyvenamieji namai prijungti prie vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai - *prisijungti prie centralizuotų tinklų*.

Planuojamame žemės sklype Nr. 4 taip pat numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų tinklų. Techninių projektų rengimo metu paaiškėjus, kad tinklai prie kurių pageidaujama prisijungti yra privatūs, prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.

Elektros tinklai: Numatytos bei išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams, esamoms 0.4 kV elektros kabelių linijoms. Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-4 preliminariai nurodytos įvadininių elektros apskaitos spintų vietos.

Dujų tinklai: numatyta perspektyvinė trasa dėl naujų komunikacijų paklojimo.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonose vadovautis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Elektros energetikos

įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: žemės sklypuose Nr. 1-3 esami pastati prijungti prie centralizuotų vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų tinklų. Planuojamame žemės sklype Nr. 4 umatomas prisijungimas prie centralizuotų tinklų. Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu.

Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų tinklų pastato techninio projekto rengimo metu privalu gauti tinklų savininko sutikimą.

Ryšių tinklai: Planuojamoje teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais. Numatytos apsauginės zonos dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasos dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo. Tiesiant E1 trasą turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 0.6 m atstumas iki ryšių tinklo ir ryšių įrenginių. Techninių projektų rengimo metu privalu gauti Telia Lietuva, AB projektavimo sąlygas.

Melioracijos statinių: Privalu užtikrinant greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklypuose esančio drenažo.

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

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.

Paklojus inž. tinklus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, tikslinamas kadastrinis pažymėjimas, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus. Žemės sklype projektuojamiems ir esamiems inžineriniams tinklams taikomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie planuojamų žemės sklypų užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Maumedžių gatve. Numatomos išorės gaisrų gesinimo priemonės: priešgaisrinis hidrantas Nr. 56b, esantis Maumedžių ir Kadagių gatvių sankirtoje, nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 114 metrų.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų 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.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei 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 kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

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, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikštes, gaisro plitimo į gretimus statinius robiją.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

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

Planuojamose žemės sklypuose Nr. 1-3 jau yra pastatyti gyvenamieji namai. O žemės sklype Nr. 4 planuojama vienbutė/dvibutė statyba. Todėl jokio neigiamo poveikio aplinkai ir higieninei būklei planuojama veikla nedarys. Greta planuojamos teritorijos njau yra esamas pakankamai intensyvus užstatymas, vyrauja mažaaukštė individualių (vienbučiai arba dvibučiai) bei blokuotų gyvenamųjų namų statyba.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Triukšmo ir taršos sklaidos skaičiavimai nebuvo atliekami techninio projekto rengimo metu, kadangi neplanuojama ir greta nėra jokių triukšmo ar oro taršos objektų. 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 išorės 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 perplanavimas-padalimas, 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. 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. Koreguojant pastato techninį projektą, 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