

**KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18 SPRENDIMU NR. TS-418
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K.,
KADASTRO NR. 5247/0008:439, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE
KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., VYŠNIŲ G. 1, KADASTRO NR 5247/0008:762
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Armaniškių k., kadastro Nr. 5247/0008:441, kadastro Nr. 5247/0008:415, kadastro Nr. 5247/0008:413 ir kadastro Nr. 5247/0008:439, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyšnių g. 1, kadastro Nr. 5247/0008:762 (toliau - Projektas).

TPD numeris www.tpdri.lt – K-VT-52-23-552.

Planuojamos teritorijos adresas – žemės sklypas Vyšnių g. 1, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., kad. Nr. 5247/0008:762. Planuojamos teritorijos plotas – 0.1097 ha.

Planavimo tikslai:

1. Pakeisti kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritoriją;
2. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Planavimo organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas, LT-49500.

Planavimo iniciatorius – fiziniai asmenys.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Geometra“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, tel. +370 657 71999, el. paštas: info@geometra.lt, interneto tinklalapis: www.geometra.lt.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija – sprendinių viešinimas bendraja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija – tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

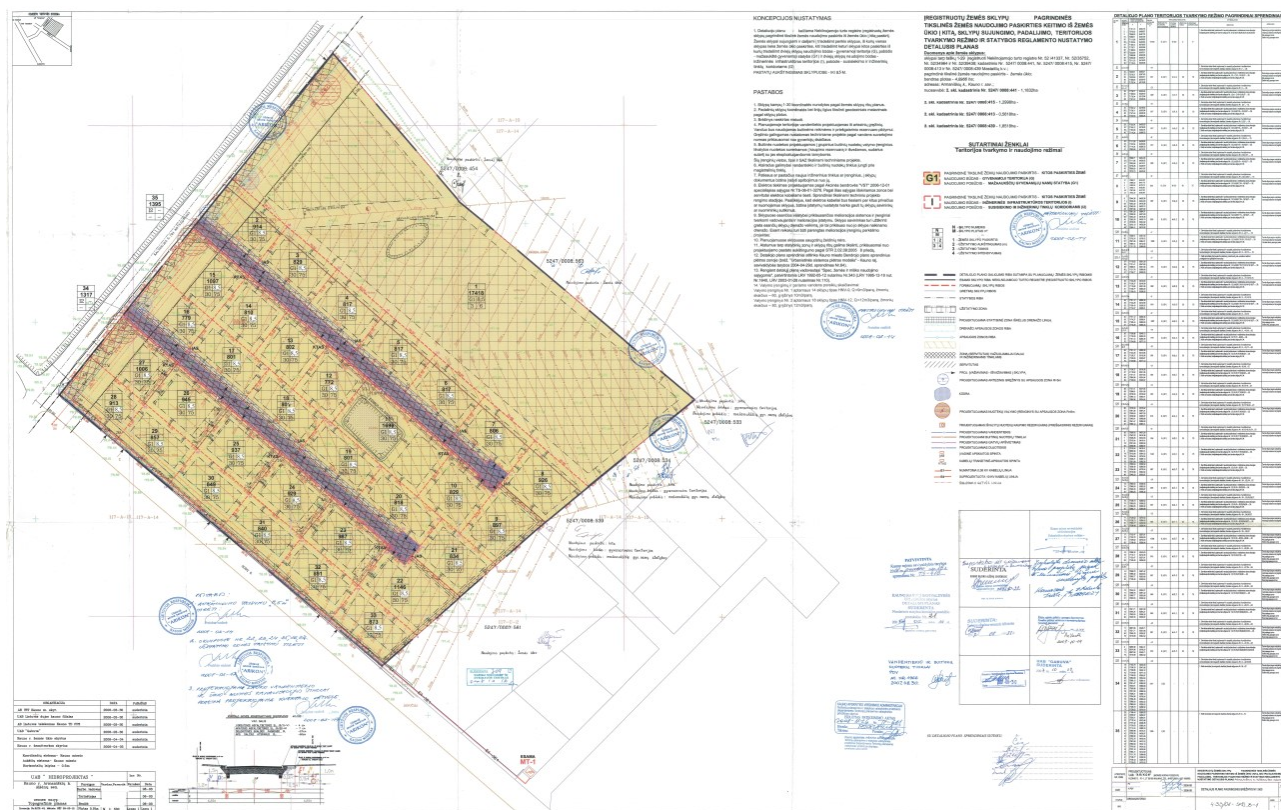
Projekto rengimo pagrindas:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-07-12 įsakymas Nr. ĮS-2056 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“;
- 2023-07-14 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1005;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-08-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG290112;

- Kauno miesto savivaldybės administracijos 2023-08-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG290686;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-08-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289471;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-08-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG288371;
- Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“ 2023-08-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289321;
- Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“ 2023-08-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG290325;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-08-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG288654;
- Telia Lietuva, AB 2023-08-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG288976;
- Akcinė bendrovė „Kauno energija“ 2023-08-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG288431;
- Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno gatvių apšvietimas“ 2023-08-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289220;
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023-08-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289072;
- Akcinė bendrovė Lietuvos automobilių kelių direkcija 2023-08-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289050;
- Aplinkos apsaugos agentūra 2023-08-07 atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą Nr. REG289534;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023-08-04 atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą Nr. REG289384;
- Lietuvos kariuomenė 2023-12-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG305135.

Koreguojamas galiojantis detalusis planas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418 patvirtintas žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Armaniškių k., kadastro Nr. 5247/0008:441, kadastro Nr. 5247/0008:415, kadastro Nr. 5247/0008:413 ir kadastro Nr. 5247/0008:439, detalusis planas. TPD registracijos Nr. T00026455.

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18 SPRENDIMU NR. TS-418 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ
KAUNO R. SAV., ALŠENŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K., KADASTRO NR. 5247/0008:439, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠENŲ SEN., JONUČIŲ K., VYŠNIŲ G. 1, KADASTRO NR 5247/0008:762
SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA



II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Vadovaujantis darbų programa nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) plotas yra apie 2,7 ha. Nagrinėjamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Nagrinėjama teritorija apžiūrėta vietoje.

Detaliojo plano koregavimo galiojimo riba (toliau – planuojama teritorija) apima vieną žemės sklypą:

- Vyšnių g. 1, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., kad. Nr. 5247/0008:762.



2.1. Planuojamos teritorijos atitikimas galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams

Bendrasis planas – Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030, 2014-09-15; Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (korektūra patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196), T00083427, 2019-05-21 ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (koreguotas 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196; TPDR Nr. T000834270), T00071155, 2014-04-25.

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, 2020-12-17 sprendimu Nr. TS-496, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

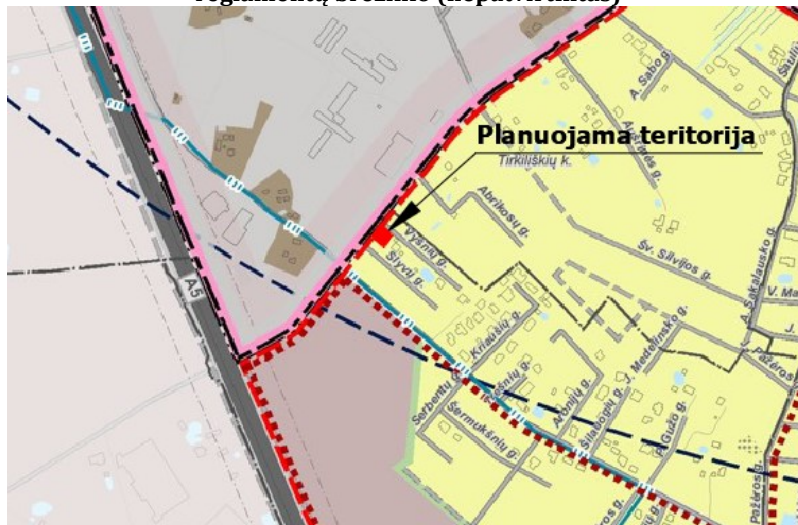


Pagal Kauno rajono bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendinius planuojama teritorija patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorija – plėtros teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu. U.5 – stambių daigafunkcini gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas). Teritorijos naudojimo tipai - GG Gyvenamoji teritorija. Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka) – Kitos paskirties žemė, Žemės ūkio paskirties žemė ir kt. Žemės naudojimo būdai – Kitos paskirties žemė: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ir kt. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) (UI_{max}) - ≤ 0.6 , maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H_{max} (m) – 8.5 m. Užstatymo tankumas UT_{max} – gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0.6 , negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0.8 .

Pagal susisiekimo sistemos infrastruktūros brėžinio sprendinius planuojamos teritorijos artimiausios gatvės yra esami vietiniai keliai.

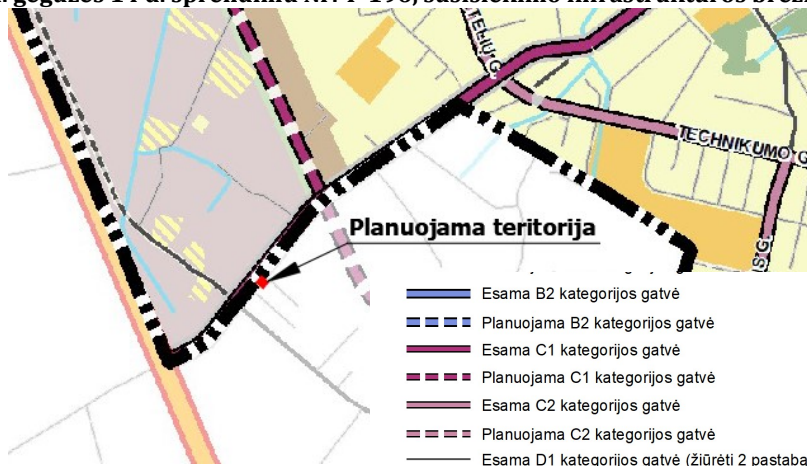
Pagal gamtinio karkaso brėžinio sprendinius planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka.

Ištrauka iš rengiamo Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo, teritorijų naudojimo reglamentų brėžinio (nepatvirtintas)



Pagal Kauno rajono bendrojo plano 2-ojo keitimo, teritorijų naudojimo reglamentų brėžinio (nepatvirtintas) sprendinius planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną – Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV). Galimos žemės naudojimo paskirtys – Kitos paskirties žemė (KT). Galimi žemės naudojimo būdai – G1, K, V, B, E, R, II, I2. Maksimalus užstatymo aukštis aukštais/metrais – 2 aukštai, 9 m. Maksimalus užstatymo tankis sklype, % – 40. Maksimalus užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio rodiklis (pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės infrastruktūros teritorijose) sklype – 0.8.

Ištrauka iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209, koregavimo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196, susisiekimo infrastruktūros brėžinio.

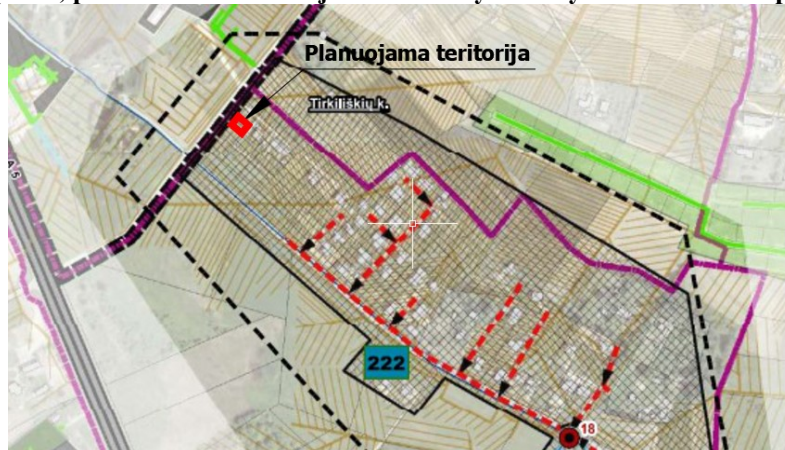


Pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo susisiekimo infrastruktūros brėžinio sprendinius planuojama teritorija ribojasi su esama C1 kategorijos Kalvarijos gatve.

Specialusis planas – Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas, T00083905, 2019-10-04; Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 patvirtinto Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo koregavimas, T00088554, 2022-12-23;

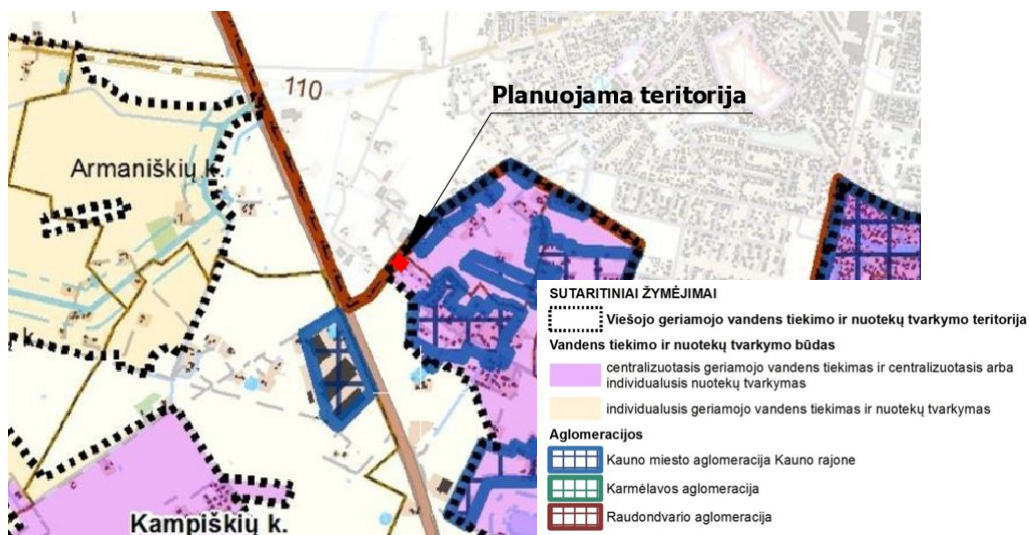
Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446, 2021-07-05.

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345



Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną, Nr. 222. Planuojamos teritorijos gretimybėse suplanuotų ir esamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų nėra.

Ištrauka iš Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256



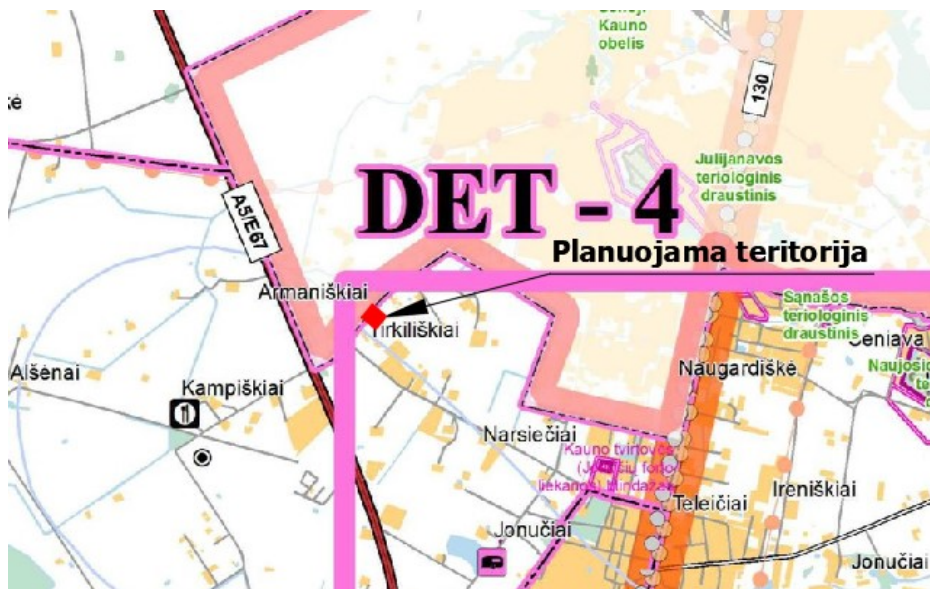
Pagal Kauno r. sav., teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, kurioje suplanuotas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymo būdas.

Vadovaujantis Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano koregavimo

sprendinius.

Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai - Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26.

Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275



Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius planuojamos teritorijos gretimybėse sprendinių nėra.

Kiti planuojamai teritorijai taikomi planai, schemas ir erdviniai duomenų rinkiniai sprendiniai –

Vadovaujantis Geoportal.lt teikiamais Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapiu duomenimis bei Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo aktualia redakcija, planuojama teritorija į paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas ir į paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ribas nepatenka.

Vadovaujantis valstybinės miškų tarnybos prie Aplinkos ministerijos kadastro žemėlapiu duomenimis (M-GIS), planuojamoje teritorijoje įregistruotų miško žemės plotų nėra.

2.2. Kraštovaizdis ir vietovės urbanistinė struktūra

Esamas kraštovaizdis – koreguojamuoju detaliuoju planu yra suplanuotas miestiškasis (urbanizuotas, antropogeninis) kraštovaizdis, užstatytas mažaukščiais gyvenamaisiais namais. Šiuo metu didžioji dalis nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) yra neurbanizuota.

Nagrinėjamą teritoriją (kvartalą) apima nekilnojamojo turto registre įregistruoti 27 žemės sklypai (iš jų 5 žemės sklypai yra užstatyti, 2 žemės sklypai skirti Vyšnių ir Slyvų gatvėms) ir Sodų gatvės atkarpa.

Esamos teritorijos užstatymas – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) 3 žemės sklypai yra užstatyti

privačiais gyvenamaisiais namais su priklausiniais. 19 žemės sklypų paskirtis – kita, žemės sklypų naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/ gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos). 2 žemės sklypų paskirtis – kita, žemės sklypų naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. 6 žemės sklypų paskirtis pagal koreguojamąjį detalųjį planą nėra pakeista, jų paskirtis – žemės ūkio, žemės sklypų naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Esamas pastatų aukštis – 1-2 aukštai.

Esamo užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Esama užstatymo linija – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) palei Vyšnių gatvę yra mažaaukštis ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, pastatai pastatyti uždaruose sklypuose, atitraukti nuo visų sklypo ribų, todėl vientisos gatvės išklotinės neformuoja, užstatymo linija kintanti.

Esamų statinių statybos zona, tankumas ir intensyvumas – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) koreguojamuoju detalioju planu, patvirtintu 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418, suplanuotas žemės sklypų užstatymo tankumas – 30%, intensyvumas – 75%.

Planuojamoje teritorijoje detalioju planu suplanuota statybos zona – dvi kraštinės po 3.00 m nuo sklypo ribos, Vyšnių gatvės pusėje – 5.00 m nuo sklypo ribos, Kalvarijų gatvės pusėje – 10.00 m nuo aukštos įtampos elektros oro linijos.

2.3. Esama susisiekimo infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) ir jos gretimybėse vietinės reikšmės kelių - gatvių tinklas yra, tačiau jis nėra pilnai suformuotas, nes neįgyvendinti koreguojamojo detaliojo plano sprendiniai Vyšnių ir Slyvų gatvėse. Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) pėsčiųjų takų nėra. Automobiliai statomi privačių sklypų ribose.

Į nagrinėjamą teritoriją (kvartalą) patenkama iš šiaurės vakarų pusėje esančios Kalvarijos gatvės (danga – asfaltas, važiuojamosios dalies plotis – apie 7.19 m).

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) pietvakarių pusėje yra įregistruotas Sodų gatvės statinys (danga – asfaltas, važiuojamosios dalies plotis – apie 6.49 m). Šiaurės rytų pusėje yra Vyšnių gatvė (danga – žvyras, važiuojamosios dalies plotis – apie 3.94 m). Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) yra Slyvų gatvė (danga – lauko kelias). Koreguojamuoju detalioju planu Vyšnių ir Slyvų gatvių vietoje yra suplanuoti 6.50 m inžinerinės infrastruktūros sklypai su 5.50 m pločio važiuojamąja dalimi.

Planuojama teritorija iš dviejų pusių yra apribota gatvėmis, šiaurės vakarų pusėje – Kalvarijos gatve, šiaurės rytų – Vyšnių gatve. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Vyšnių gatvės. Esama nuovaža iš Kalvarijos gatvės į planuojamą teritoriją yra klaidingai įrengta.

2.4. Esama inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis topografinio plano, inžinerinės infrastruktūros objektų savininkų teikiamus erdviniais

TIIS duomenis ir RC „GeoMatininkas“ duomenimis nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Apsaugos zonų dydis nustatytas vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr. XIII-2166 aktualia redakcija.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai – šalia nagrinėjamoje teritorijos (kvartalo) palei Kalvarijos, Vyšnių ir Slyvų gatves yra nutiesti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, palei Kalvarijos gatvę nutiesta magistralinė paviršinių nuotekų trasa. Planuojamoje teritorijoje vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Esami elektros tinklai – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) palei Kalvarijos, Vyšnių, Slyvų ir Sodų gatves yra nutiesta žemosios įtampos požeminė elektros kabelių linija, palei Sodų gatvę ir šalia nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) esančią Kalvarijos gatvę yra nutiesta aukštosios įtampos požeminė elektros kabelių linija. Nagrinėjamą teritoriją (kvartalą) kerta aukštosios įtampos (10 kV) elektros oro linija. Planuojamos teritorijos ribose yra nutiesta žemosios ir aukštosios įtampos požeminė elektros kabelių linija ir aukštosios įtampos (10 kV) elektros oro linija.

Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų.

Esami skirstomojo dujotiekio vamzdynai – šalia nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) palei Kalvarijos gatvę yra nutiesti vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio vamzdynai. Planuojamoje teritorijoje dujotiekio vamzdynų nėra.

Ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Esami elektroniniai ryšių tinklai – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) ir šalia jos palei Sodų ir Kalvarijos gatves yra nutiesti požeminiai elektroninių ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklų nėra.

Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Esami šilumos tinklai – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) šilumos tiekimo tinklų nėra.

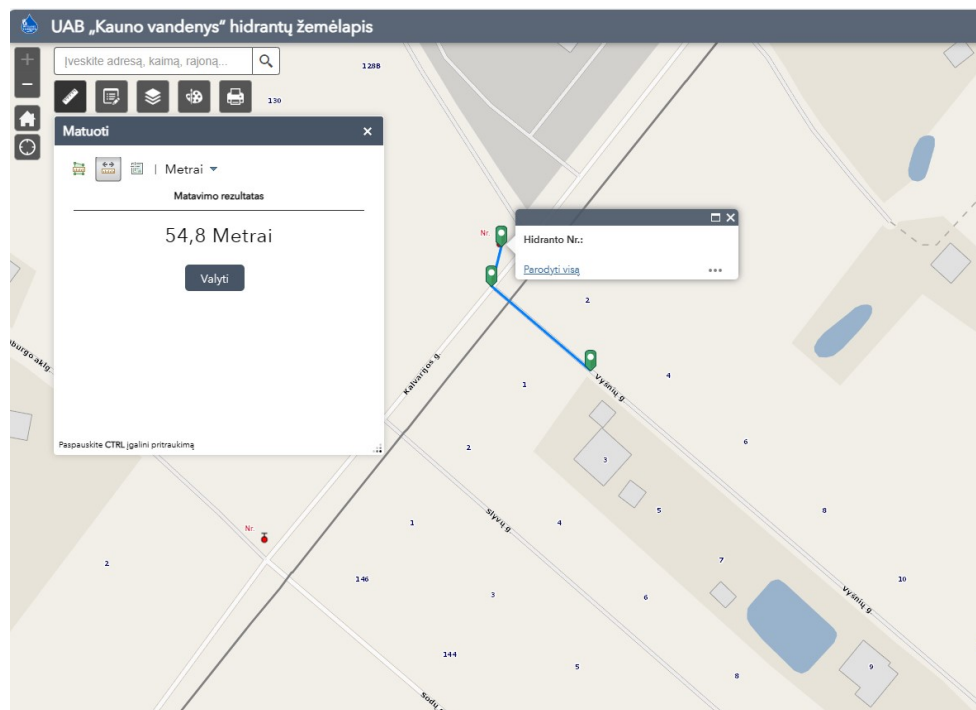
Esama melioracijos sistema – nagrinėjama teritorija (kvartalas) yra melioruota vadovaujantis

inžinerinių tinklų savininkų pateiktais TIIS duomenimis. Melioracijos sistemos yra nurašytos, bet nesunaikintos. Planuojamoje teritorijoje yra įrengti d50 sausintuvai.

Esamas gatvių apšvietimas – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) gatvių apšvietimas yra įrengtas palei Sodų gatvę ir greta esančios Kalvarijos gatvę.

Esamas buitinės atliekų šalinimas – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) komunalinių ir rūšiuojamų atliekų šalinimui naudojami privatūs antžeminiai konteineriai.

Esami priešgaisriniai hidrantai – nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) priešgaisrinių hidrantų nėra. Artimiausias hidrantas yra Kalvarijos gatvėje, Nr. (nenurodytas), nutolę nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško apie 55 m atstumu. Vadovaujantis PAGD prie VRM 2007-02-22 įsakymo „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ Nr. 1-66 aktualios redakcijos 74 punktu atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.



2.5. Esama socialinė infrastruktūra

Socialinės infrastruktūros objektų nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) nėra.

2.6. Esami želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) viešųjų atskirųjų želdynų plotų nėra.

Privačiuose žemės sklypuose yra priklausomieji želdynai. Planuojamoje teritorijoje yra savaiminių sąžalynų ir krūmų. Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimo „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ Nr. 206 priedu saugotinių želdinių nėra.

2.7. Esami kultūros paveldo objektai

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu duomenimis, nagrinėjama teritorija (kvartalas) į kultūros paveldo objektų teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

2.8 Esami gamtos paveldo objektai

Vadovaujantis valstybinės Saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos kadastro žemėlapiu duomenimis, nagrinėjama teritorija (kvartalas) į valstybės saugomas teritorijas (valstybinius rezervatus ir parkus, draustinius, Natura2000 ir kt.) nepatenka. Gamtos paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

2.9. Esami planuojamoje teritorijoje įregistruoti žemės sklypai ir statiniai

Nr. projekte	Registro Nr.	Žemės sklypo adresas	Kadastrinis Nr.	Paskirtis/būdas/pobūdis	Plotas ha	Savininkas / (patikėtini s/nuomininkas/panaudos gavėjas)	Mat. tipas	Servitutai
	44/1315146	Vyšnių g. 1 Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:762	Kita/gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	0.1097	Fiziniai asmenys	Kadastriniai	žr. žemiau
E 1	Sklypas neužstatytas, įregistruotų statinių nėra. Sklype įregistruoti servitutai: 1. Kiti servitutai (tarnaujantis) - 0.4 kv kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas – 0.0124 ha; 2. Kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas per ž. skl. Nr. 1-...-7, 10-...-14, 16, 27-...-35 – plotas nenurodytas; 3. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) per žemės sklypą Nr. 35 – 0.1395 ha; 4. Kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypams Nr. 2-...-14, 16-...-35 – 0.0244 ha.							

2.10. Esami planuojamos teritorijos gretimybėje įregistruoti esami žemės sklypai ir statiniai

Planuojama teritorija šiaurės vakarų pusėje ribojasi su nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 1901/7001:58, šiaurės rytų pusėje – su įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 5247/0008:776, pietryčių pusėje – su įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 5247/0008:781, pietų pusėje ribojasi vienu tašku su įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 5247/0008:779, pietvakarių pusėje su įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 5247/0008:768.

Vadovaujantis LRV 1996-09-18 nutarimo „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18 SPRENDIMU NR. TS-418 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K., KADASTRO NR. 5247/0008:439, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., VYŠNIŲ G. 1, KADASTRO NR 5247/0008:762 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ Nr. 1079 aktualia redakcija planuojamos teritorijos kaimyniniai žemės sklypai yra:

Nr.	Žemės sklypo adresas	Kadastrinis Nr.	Paskirtis/būdas/pobūdis	Plotas ha	Savininkas/ (patikėtinis/ nuomininkas/panaudos gavėjas)	Mat. tipas	Servitutai
1.	Kauno m. sav., Kauno m. sav. teritorija	1901/7001:58	Kita/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	6.6986	Lietuvos Respublika (patikėtinis – NŽT prie AM, panaudos gavėjas – Kauno miesto savivaldybė)	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1761435
2.	Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:776	Kita/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	0.1395	Fiziniai asmenys	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1315720
3.	Vyšnių g. 3, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:781	Kita/gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	0.0810	Fizinis asmuo	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1315753
4.	Slyvų g. 4, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:779	Žemės ūkio/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0.0800	Fizinis asmuo	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1315728
5.	Slyvų g. 2, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:768	Žemės ūkio/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0.0779	Fizinis asmuo	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1315665
6.	Vyšnių g. 2, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:773	Žemės ūkio/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0.0914	Fizinis asmuo	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1315701
7.	Vyšnių g. 4, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.	5247/0008:774	Žemės ūkio/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0.0830	Fizinis asmuo	Kadastriniai	Žr. NT išrašą registro Nr. 44/1315709

2.11. Esami planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų žemės naudojimo apribojimai

Planuojama teritorija patenka į S. Dariaus ir S. Girėno aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"), apribojimas nėra įregistruotas nekilnojamojo turto registre.

Planuojamoje teritorijoje esančiame žemės sklype įregistruoti apribojimai:

Nr. projekte	Registro Nr.	Kadastrinis Nr.	8. Žymos. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:	11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
--------------	--------------	-----------------	---	--

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18 SPRENDIMU NR. TS-418 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K., KADASTRO NR. 5247/0008:439, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., VYŠNIŲ G. 1, KADASTRO NR 5247/0008:762 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

E 1	44/13151 46	5247/000 8:762	8.1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1097 ha; 8.2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0019 ha; 8.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0536 ha; 8.4. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0193 ha.	11.1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 1002257034 – 25 kv. m; 11.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100227240 – 546 kv. m; 11.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100227133 – 12 kv. m; 11.4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100259778 – 116 kv. m.
-----	----------------	-------------------	--	---

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypui Vyšnių g. 1, Jonučių k., Vilniaus r. sav., pakeičiamas kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritoriją, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kita.

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leidžiamasis pastatų aukštis, altitudė, m
1	1097	Paslaugų teritorija (PA)	Kitos paskirties žemė (KT)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	8,5	89.20

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Leidžiamasis užstatymo tankis %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai mažiausi, m ²	Galimi žemės sklypų dydžiai didžiausi, m ²	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
1	24	0.5	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	1097	1097	10

Pastaba: detaliojo plano koregavimo rengimo metu yra rengiamas (stadija – baigiamasis etapas, viešinimas) ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-asis keitimas (nepatvirtintas), TPD Nr. K-RJ-52-19-452. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano 2-ojo keitimo „Detalizacija. Tirkiliškių k., Narsiečių k., Jonučių k., Mastaičių k. teritorijų naudojimo reglamentų brėžinys“ sprendiniams.

Leidžiamasis užstatymo tankis (pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu) – rodiklis nustatytas įvertinus užstatymui liekantį žemės plotą, neviršijant bendruoju planu suplanuoto ≤ 0.8 rodiklio negyvenamosios paskirties sklypuose.

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu) – rodiklis nustatytas įvertinus aplinkinį suplanuotą užstatymą, neviršijant bendruoju planu suplanuoto ≤ 0.6 rodiklio.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – rodiklis nustatytas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-694 aktualios redakcijos priedu. Suplanuotas žemės sklypas į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-08-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG290112 planuojama, kad bus suformuojami priklausomieji želdynai 5 m pločio masyvu nuo sklypo ribos, atskiriančiu esamą gyvenamąją teritoriją nuo planuojamos komercinės, kad būtų atsižvelgta ir nepažeidžiami trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai.

3.2. Papildomi reglamentai

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
1	1-2	Prekybos paskirties pastatai	92 Kiti servitutai (tarnaujantis) - 0.4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas - 0.0124 ha (esamas servitutas br. žym. ES1); 91 Kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas per ž. skl. Nr. 1-7, 10-14, 16, 27-35 - plotas nenurodytas (esamas servitutas br. žym. ES2); 103 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) - per žemės sklypą Nr. 35 - 0.1395 ha (esamas 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18 SPRENDIMU NR. TS-418 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K., KADASTRO NR. 5247/0008:439, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., VYŠNIŲ G. 1, KADASTRO NR 5247/0008:762 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

			servitutas br. žym. ES3); 92 Kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypams Nr. 2-14, 16-35 - 0.0244 ha (esamas servitutas br. žym. ES4).	
--	--	--	---	--

Servitutų zonos – servitutai nesiūdomi.

Pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai.

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės ar jų išdėstymo reikalavimai – planuojama, kad komunalinių ir rūšiuojamų atliekų šalinimui bus naudojami privatūs antžeminiai konteineriai, laikomi žemės sklypo ribose.

Konkrečios nustatytos ir (ar) nustatomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. XIII 2166 aktualia redakcija:

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – nuo vietinės reikšmės I, II, ir III kategorijos kelių po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų;
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – po 1 metrą į abi puses nuo aukštosios ir žemosios įtampos požeminių elektros kabelių linijos ir po 10 metrų į abi puses nuo aukštosios 10kV įtampos kraštinių oro linijos laidų;
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – po 2.5 metrus į abi puses nuo vamzdinių ašies, kai vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynai įrengiami iki 2.5 metro gylyje. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos;
- 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – vadovaujantis Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023-08-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG289072, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į S. Dariaus ir S. Girėno aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 162 metrų.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. XIII 2166 aktualia redakcija planuojamoje teritorijoje sanitarinės zonos nėra nustatomos ir į jas nepatenkama.

Kraštovaizdžio savitumo (jam išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų, apžvalgos vietų ir iš jų atsiveriančių panoramų) apsaugos reikalavimai nurodant jiems įgyvendinti reikalingas priemones, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės – žemės sklype Nr. 1 numatoma darni ūkinių veiklų plėtra.

Vertinant planuojamos teritorijos urbanizacijos plėtrą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimo „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ Nr. 206 priedu saugotinių želdinių žemės sklype Nr. 1 nėra, todėl reikalavimai nenustatomi.

Kultūros paveldo objektai, jų teritorijos ir apsaugos zonos, veiklos plėtojimo šiose teritorijose ir apsaugos zonoje reikalavimai – nenustatomi. Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu duomenimis, žemės sklypas Nr. 1 į kultūros paveldo objektų teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektai, jų teritorijos ir buferinės apsaugos zonos ir (ar) šių teritorijų ir buferinės apsaugos zonų apsaugos reikalavimai – nenustatomi. Vadovaujantis valstybinės Saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos kadastro žemėlapiu duomenimis žemės sklypas Nr. 1 į valstybės saugomas teritorijas (valstybinius rezervatus ir parkus, draustinius, Natura2000 ir kt.) nepatenka, gamtos paveldo objektų jame nėra.

Sporto, poilsio, kitos aikštelės, automobilių saugyklos (nurodant tipą) ar jų išdėstymo reikalavimai – sporto, poilsio ir kitos aikštelės neplanuojamos. Automobilių saugyklos – atviros, planuojamos žemės sklypo Nr. 1 ribose.

Vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašu:

V. Kitos paskirties žemė	
20. Komercinės paskirties objektų teritorijos	Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniais pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius yra:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numerui)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numerui)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numerui)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008-12-18 SPRENDIMU NR. TS-418 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ARMANIŠKIŲ K., KADASTRO NR. 5247/0008:439, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., VYŠNIŲ G. 1, KADASTRO NR 5247/0008:762 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
6.	Paslaugų paskirties statiniai	
6.1.	automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
6.2.	automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
11.	Sporto paskirties statiniai	
11.1.	stadionai, arenos, aikštelės	1 vieta 10 m ² tribūnų ploto
11.2.	sporto klubai, baseinai	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto

Žemės sklype Nr. 1 siūlomos 3 automobilių stovėjimo vietos, jų išdėstymas ir kiekis bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu pagal projektuojamo pastato paskirtį. Automobilių stovėjimo vietų įrengimas yra galimas ir užstatymo zonos ribose. Automobilių statymas elektros linijų apsaugos zonoje galimas tik gavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir (ar) numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas – šalia planuojamos teritorijos yra paklota inžinerinė infrastruktūra, kuri yra bendros Kauno miesto ir Kauno rajono infrastruktūros sistemos dalis. Planuojama, kad naujos statybos atveju, pastatų komunikacijos pagal atitinkamų tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas bus prijungtos prie esamos bendros centralizuotos sistemos. Į žemės sklypą Nr. 1 ir į užstatymo zoną patenkančių inžinerinių tinklų perkėlimas bus sprendžiamas techninių projektų metu pagal inžinerinių tinklų savininkų išduotas technines prisijungimo sąlygas.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

Vandentiekio ir nuotekų tinklai – pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius planuojamame žemės sklype buvo suprojektuoti buitinių nuotekų tinklai, nuotekų valymo įrenginys su apsaugos zona R= 8 m ir išvalytų nuotekų kaupimo rezervuaras (priešgaisrinis rezervuaras), sprendiniai yra neįgyvendinti. Po detaliojo plano patvirtinimo Kalvarijos gatvėje buvo pakloti centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai. Kadangi buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklai buvo pakloti kitoje Vyšnių gatvės pusėje nei yra planuojamas žemės sklypas, todėl anksčiau suprojektuoti sprendiniai tampa nebeaktualūs. Planuojama, kad sklypas Nr. 1 bus prijungiamas prie esamos bendros centralizuotos sistemos nuo Vyšnių gatvėje esančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Planuojama, kad paviršinės nuotekos nuo planuojamo žemės sklypo bus nuvestos į Kalvarijos gatvėje esančius tinklus.

Elektros tinklai – pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius planuojamame žemės sklype buvo suprojektuoti gatvių apšvietimo tinklai, sprendiniai yra neįgyvendinti, todėl esamo servituto (br. žym. ES4) ribose planuojami gatvių apšvietimo tinklai. Žemės sklype yra įrengta įvadinė elektros apskaitos spinta - SKS-34881, yra nutiesta žemosios ir aukštosios įtampos požeminė elektros kabelių linija ir aukštosios įtampos (10 kV) elektros oro linija.

Elektroniniai ryšių tinklai – pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius planuojamame žemės sklype buvo suprojektuoti ryšių tinklai, sprendiniai yra neįgyvendinti, todėl esamo servituto (br. žym. ES4) ribose planuojama požeminė elektroninių ryšių tinklų linija, pajungta nuo artimiausio ryšio šulinio Kalvarijos gatvėje.

Skirstomojo dujotiekio vamzdynai – pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius, kitoje Vyšnių gatvės pusėje nei yra planuojamas žemės sklypas, buvo suprojektuotas dujotiekis, sprendiniai yra neįgyvendinti. Planuojama, kad sklypui Nr. 1 dujotiekio tinklai bus pajungti nuo patvirtintu detaliojo planu suprojektuotų dujotiekio tinklų.

Priešgaisriniai hidrantai – pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius planuojamame žemės sklype buvo suprojektuotas išvalytų nuotekų kaupimo rezervuaras (priešgaisrinis rezervuaras), sprendiniai yra neįgyvendinti. Po detaliojo plano patvirtinimo Kalvarijos gatvėje buvo įrengti hidrantai. Kadangi artimiausias hidrantas yra Kalvarijos gatvėje, Nr. (nenurodytas), nutolę nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško apie 55 m atstumu, todėl anksčiau suprojektuoti sprendiniai tampa nebeaktualūs.

Melioracijos sistemos – planuojama teritorija yra melioruota. Planuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti. Drenažo sistemas pertvarkyti taip, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse (tikslinama techninio projekto metu, darbai atliekami sklypų savininkų lėšomis). Į planuojamos teritorijos ribas melioracijos grioviai nepatenka.

Aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymas – susisiekimo sistema yra esama/suplanuota, todėl aptarnaujančios ir pagalbinės gatvės neplanuojamos. Žemės sklypas Nr. 1 ribojasi su Kalvarijos ir Vyšnių gatve, gatvių statiniai nėra įregistruoti. Pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius planuojamas žemės sklypas ribojasi su Kalvarijos gatve ir su suplanuotu 6.5 m pločio inžinerinės infrastruktūros sklypu, kuriame suplanuota 5.5 m pločio važiuojamoji dalis (dabartinė Vyšnių gatvė), o likusi dalis ir po 3 m servitutai yra suplanuoti tinklų tiesimui. Važiuojamosios dalies sprendiniai nėra įgyvendinti. Susisiekimo sistemos sprendiniai nekeičiami, todėl gatvės pjūviai nerengiami, galioja patvirtinti detaliojo plano susisiekimo sprendiniai (gatvės pjūvis). Įvertinus patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius (suplanuotą važiuojamosios dalies eismo juostų skaičių ir plotį) siūloma Vyšnių gatvės kategorija – D (pagalbinė). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ minimalus atstumas tarp D kategorijos gatvės raudonųjų linijų - 12 m. Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros susisiekimo infrastruktūros brėžinio sprendiniais Kalvarijos gatvė yra esama C1 kategorijos gatvė. Pasikeitus raidiniam žymėjimui vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ minimalus atstumas tarp C kategorijos gatvės raudonųjų linijų - 20 m. Kalvarijos ir Vyšnių gatvės raudonosios linijos patenka į žemės sklypo Nr. 1 ribas. Inžinerinių komunikacijų koridorių ribos yra suplanuotos patvirtintu koreguojamuoju detaliojo planu, susisiekimo ir inžinerinių tinklų servitutai planuojamame žemės sklype yra įregistruoti. Vietinės reikšmės keliui (Kauno miesto ribose Kalvarijos gatvė) siūloma kelio apsaugos

zona - 10 m nuo kelio briaunų, o vietinės reikšmės keliui (Kauno rajono ribose Vyšnių gatvė) siūloma kelio apsaugos zona - 3 m nuo patvirtintu koreguojamuoju detalioju planu suplanuoto kelio briaunų. Kelių apsaugos zonos patenka į žemės sklypo Nr. 1 ribas, o į suplanuotą užstatymo zoną nepatenka.

Patekimui į žemės sklypą Nr. 1 planuojama įvažą iš Vyšnių gatvės. Įvažos į sklypą vieta, pavaizduota brėžinyje, bus detalizuojama techninio projekto rengimo metu.

Ypatingieji inžineriniai statiniai ir atsinaujinančių išteklių energetikos objektai ar jų išdėstymas – neplanuojami.

Siūlomas pastatų išdėstymas, viešosios erdvės – viešosios erdvės neplanuojamos. Žemės sklype Nr. 1 pastatų išdėstymas bus planuojamas techninio projekto rengimo metu.

Biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirti ekologiškai pagrįsti sprendimai ir juos įgyvendinančios priemonės (žaliųjų jungčių, iš kritulių vandens susidarančių paviršinių nuotekų sulaikymui ir absorbcijai skirtos infrastruktūros, kritulių vandeniui nepralaidžių dangų išdėstymas arba šio išdėstymo reikalavimai, žalos aplinkai prevencinės priemonės ir kitos priemonės, skirtos neigiamam antropogeniniam poveikiui aplinkai mažinti), želdynų apsaugos ir tvarkymo priemonės, saugotini želdiniai – žemės sklype Nr. 1 įregistruotų saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra, todėl ūkinės veiklos sąlygotas neigiamas poveikis aplinkos kokybei, biologinei įvairovei ir ekosistemoms neprognozuojamas. Saugotinių želdinių nėra.

Mišakai ir valstybinės reikšmės miškų plotai – vadovaujantis valstybinės miškų tarnybos prie Aplinkos ministerijos kadastro žemėlapiu duomenimis (M-GIS), žemės sklype Nr. 1 įregistruotų miško žemės plotų nėra.

Pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų tūrių ir formų formavimo reikalavimai – nenustatomi.

Požeminio užstatymo zona (nesutampanti su statybos zona planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra tik pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių požeminės dalys), pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių konsolinių dalių zona (statybos zonos dalis, kurioje numatomi tik stogeliai, balkonai, erkeriai ar kiti išsikišantys fasadų elementai) – požeminis užstatymas ir konsolinių dalių zona neplanuojama.

3.3. Kiti reglamentai

Statomų statinių statybos zona – rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius statybinės zonos riba nuo žemės sklypo Nr. 1 iš Vyšnių gatvės pusės atitraukiama 5 m, taip kaip buvo suplanuota patvirtintu detalioju planu. Statybos zona nuo esamos gyvenamosios teritorijos pietryčių pusėje ir patvirtintu detalioju planu suplanuotos gyvenamosios teritorijos pietvakarių pusėje atitraukiama 5 m atstumu. Šiaurės vakarų pusėje statybos zona sutapatinama su aukštosios įtampos (10 kV) elektros oro linijos apsaugos zonos 10 m riba.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki detaliojo plano keitimo.

Statybos linijos nustatymas urbanistinės analizės pagrindu – patvirtintu koreguojamuoju detaliuoju planu užstatymo linija nebuvo nustatyta, todėl nėra nustatoma koreguojant detalų planą.

Priešgaisriniai reikalavimai – detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintų Lietuvos Respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312, nuostatomis.

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Vadovaujantis inžinerinės infrastruktūros objektų savininkų teikiama is erdviniais TIIS duomenis Kalvarijos ir Vyšnių gatvėse yra pakloti centralizuoti vandentiekio tinklai. Artimiausias hidrantas yra Kalvarijos gatvėje, Nr. (nenurodytas), nutolę nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško apie 55 m atstumu. Vadovaujantis PAGD prie VRM 2007-02-22 įsakymo „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ Nr. 1-66 aktualios redakcijos 74 punktu atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Patvirtintu koreguojamuoju detaliuoju planu yra suplanuotas gaisrų gesinimas iš kūdro, esančios netoli planuojamos teritorijos, šis sprendinys yra esamas ir nekeičiamas.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 148.6 p. „*kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritai – ne mažesnis kaip 4,5 m.*“. Prie planuojamų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos Kalvarijos (plotis – apie 7.19 m, danga - asfaltas) ir Vyšnių (plotis pagal patvirtinto koreguojamojo detaliojo plano sprendinius - 5.5 m) gatvės, kurių plotis yra didesnis nei normuojamas 3.5 m.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ reikalavimų 92 p. gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (sprendžiama techninio projekto metu). Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu). Techninis projektas turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Kauno priešgaisrinės gelbėjimo valdybos (Nemuno g. 2-1, Kaunas) ~ 10 km, 18 min.

Reikalavimai triukšmo ir taršos lygio ribojimui planuojamoje teritorijoje – rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniais nenumatoma taršių ar triukšmą keliančių objektų statyba, esamo triukšmo lygio viršijimas. Planuojamas papildomas automobilių srautas pasiskirstys per parą, todėl poveikis esamiems pastatams ir gretimoms teritorijoms minimalus. Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus

vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei turi būti parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Insoliacija – rengiant pastatų statybos techninį projektą vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kad būtų užtikrinti insoliacijos reikalavimai gretimiesiems gyvenamiesiems pastatams.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečiųjų šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VI „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.

Projekto vadovė



Zita Normantienė
(0062)

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektė



Simona Lapuzovienė