

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

TPD lygmuo – vietovės detalusis planas.

Planavimo organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Savanorių pr. 371, LT-49386 Kaunas, el.p.: info@krs.lt, tel.: +370 37 305500.

Planavimo iniciatorius – UAB "Vytėnų projektai" įm. k. 234536850, Karaliūnų g. 17, LT-47488 Kaunas, tel.: +370 616 35040

Rengėjas – MB "4 ma architektai", įm. k. 306657123, Varnėnų g. 23A, Salių k., LT-54376 Kauno r.; tel.: +370 615 69444, el. p.: info@4ma.lt.

Planuojama teritorija – Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7C, (kad. Nr. 5250/0010:565)

Planavimo uždaviniai: Koreguoti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. Nr. JS-195 patvirtintą detalųjį planą "Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą paskirtį / sodybinio užstatymo G1/ ir padalijimas", žemės sklypui Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7C (kad. Nr. 5250/0010:565) (detaliajame plane Nr. F), nekeičiant patvirtintame detaliajame plane nustatyto teritorijos naudojimo reglamento ir planavimo tikslų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01) šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“, 318.3 punktą, kai galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais. Koreguojama statybos zonos riba, tikslinamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis.

Koregavimo tikslas: Koreguoti ir tikslinti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka (TIIS1-20240414-021210, 2024-03-22, geodezininkas Erikas Junevičius), "Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą paskirtį / sodybinio užstatymo G1/ ir padalijimas" detalusis planas (toliau – detalusis planas), žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys.

Žemės sklypo (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jos dalies) plotas, m2	Teritorijos naudojimo reglamentas										priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
		teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	leidžiamas pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis	leidžiamasis užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		
					nuo žemės paviršiaus, m	Aukštų sk, vnt.				mažiausi, m2	didžiausi, m2	
F	1554	-	KT	G1	-	1-2	0,2	0,47	-	-	-	-

Esamos padėties teritorijų naudojimo reglamentų lentelė

Adresas:

Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7C, (kad. Nr. 5250/0010:565), sklypo plotas – 1554 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas – naudojimo būdas - Gyvenamosios teritorijos (G), pobūdis - pagal registrų centro duomenis, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (detaliajame plane žymimas G1 - sodybinio užstatymo teritorija);

Užstatymo aukštingumas – 1-2 aukštai;

Leidžiamasis užstatymo tankis (UT) – 0,2;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI) – 0,47;

Žemės sklypo savininkas: UAB "Vytėnų projektai";



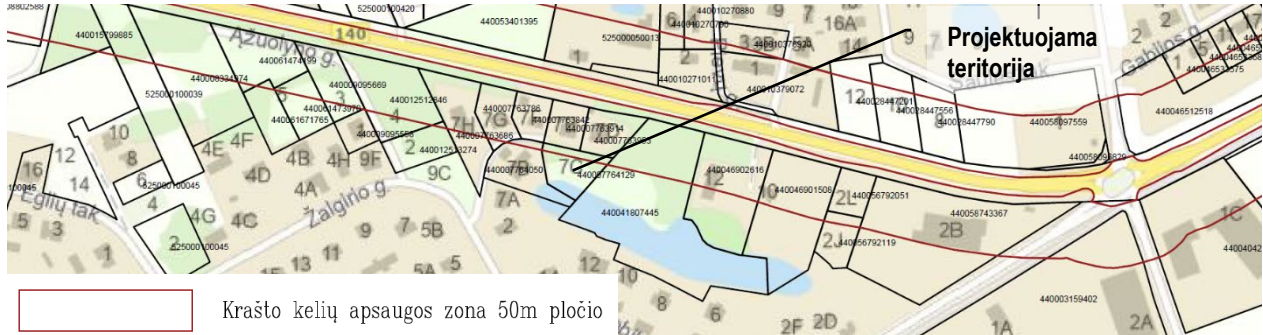
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

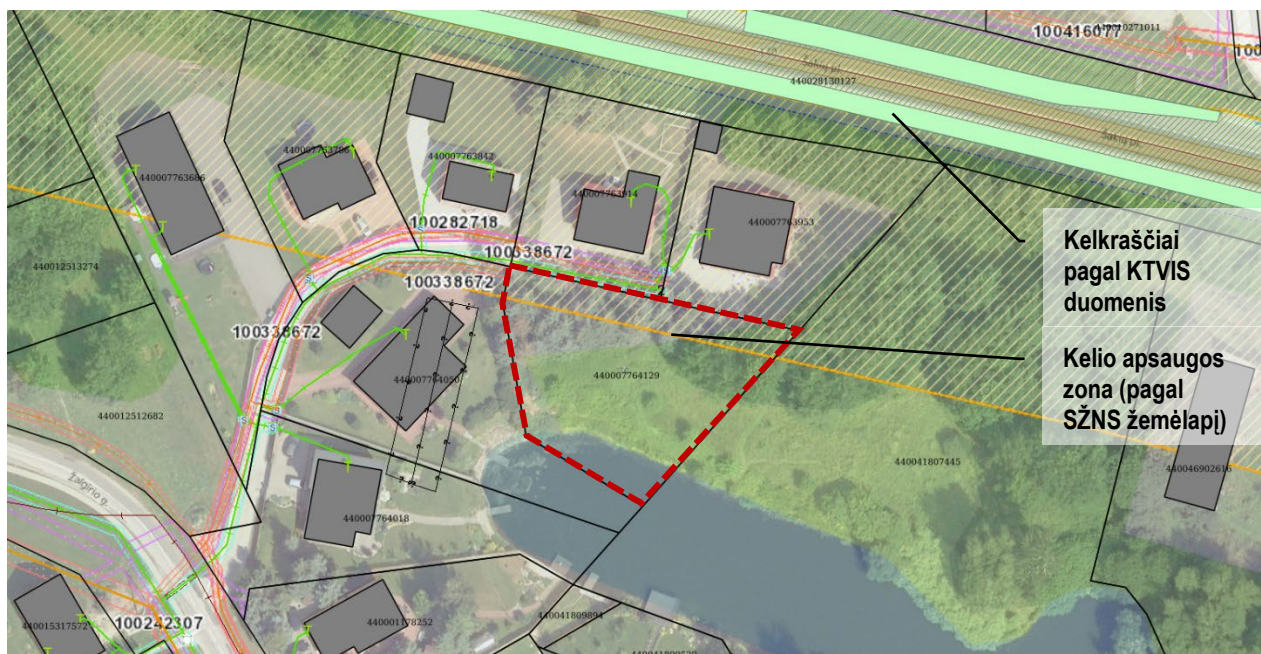
Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)



Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas Kauno r. sav. Kelias Nr. 140



Kitos daiktinės teisės:

S1 - Kelio servitutas 101 (viešpataujantis), suteikiantis teisę naudotis keliu per sklypus Nr. 5250/0010/0268, 71-1, 71-2, 71-3, 71-4, 71-8, 71-7

S2 - Servitutas 201 (viešpataujantis), suteikiantis teisę tiesti požemines komunikacijas per sklypus Nr. 5250/0010:268, 71-8, 71-7, 71-1, 71-2, 71-3, 71-4

Esami statiniai:

Sklype esamų pastatų ir statinių nėra.

Saugotiniai želdynai:

Vadovaujantis topografinė nuotrauka (2024-03-22) – sklype yra viena eglė ir šeši ąžuolai;

Pagal detalų planą (ls. 2005-02-14) – sklype yra saugotinių medžių ir želdinių, augančių ne miško žemėje: 9 vnt. eglės ir 5 vnt. gluosniai.

Esami inžineriniai tinklai, statiniai:

Buitinių ir nuotekų šalinimo savitekis vamzdis (d150);

Buitinių ir nuotekų šulinys;

Elektros apskaitos spinta (KAS);

Susisiekimo infrastruktūra

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Žalgirio g., per galiojančius servitutus.

Gretimybės

Šiaurėje sklypas ribojasi su Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7D (unik. Nr. 4400-0776-3953) ir Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7E (unik. Nr. 4400-0776-3914) ir Kauno r.

sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7F (unik. Nr. 4400-0776-3842) sklypais. Sklypų paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, savininkai: privatūs asmenys;

Vakaruose ir pietuose sklypas ribojasi su Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Žalgirio g. 7B (unik.

Nr. 4400-0776-4050) sklypu. Sklypo paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkai: privatūs asmenys;

Rytuose sklypas ribojasi su sklypu (unik. Nr. 4400-4180-7445). Sklypo paskirtis: Žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkai: privatūs asmenys;

Urbanistinė situacija

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą 2013-2023 m., tiek projektuojamame, tiek aplinkiniuose sklypuose yra nustatoma gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (G1). Teritorijoje yra tvenkinys, netoliese – intensyviai naudojamų želdynų zona. Jokia ūkinė veikla nėra vykdoma. Teritorija priskiriama prie gamtinio karkaso, rajoninių ir vietinių migracijos koridorių urbanizuotose teritorijose.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų gamtos ar kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

Aplinkos būklė

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų saugotinių želdinių (tačiau potencialių saugotinių želdinių yra).

Planuojamame ir kaimyniniuose sklypuose registruotų potencialių taršos židinių nėra. Planuojama teritorija artimiausioms gyvenamosioms / visuomeninėms teritorijoms triukšmo ar oro taršos įtakos neturi.

Planuojamoje teritorijoje, greta tvenkinio, dalyje sklypo yra statesnis nei 12% šlaitas - reljefas kintantis.

3. GALIOJANTYS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Planuojamai teritorijai taikomi šių bendrųjų, specialiųjų, detaliųjų planų, projektų ir schemų reikalavimai:

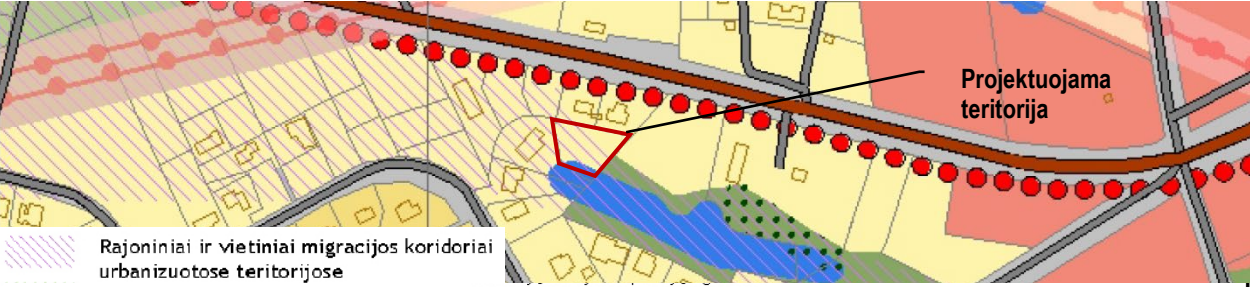
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Teritorijos naudojimo tipas – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (G1): teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai – Gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Inžinerinės infrastruktūros teritorijos, Miškų ūkio paskirties žemė.

Leistinas užstatymo intensyvumas UI ir užstatymo aukštis - $UI \leq 0.5$. Maksimalus leistinas aukštis – 2 a. (8,5 m). Neries kr., iš kurios patenkama į projektuojamą teritoriją, yra C1 kategorijos.

Kita informacija Sklypas patenka į *rajoninių ir vietinių migracijos koridorių urbanizuotose teritorijose zoną*. Gamtinio karkaso teritorijose taikomi papildomi reikalavimai urbanizacijai bei teritorijos tvarkymui. Ribotinas sklypo užstatymo tankumas iki 30 % kitos paskirties žemėje.



Teritorijos naudojimo tipas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą			
			Užstatytų teritorijų tankinimas ¹		Nauja plėtra ²	
			Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos	Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Kitos paskirties žemė: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Miškų ūkio paskirties žemė.	≤0.5	2 a. (8,5 m)	≤0.4	2 a. (8,5 m)

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, Ringaudų k. sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, gamtinio karkaso brėžinio.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. Nr. JS-195 patvirtintas detalusis planas „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą paskirtį / sodybinio užstatymo G1/ ir padalijimas“

Detaliojo planu buvo nustatytos sklypų ribos, sklypų paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, statybos zonos riba, įvažiavimai / išvažiavimai, leidžiamas pastatų aukštis (aukštais), užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis, servitutai, saugomi medžiai, apsaugos zonos. Brėžinyje planuojamos teritorijos sklypas įvardintas Nr. F.

4.1. Reglamentai

Žemės sklypo (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jos dalies) plotas, m2	Teritorijos naudojimo reglamentas										
		teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	leidžiamas pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis	leidžiamasis užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
					nuo žemės paviršiaus, m	Aukštų sk. vnt.				mažiausi, m2	didžiausi, m2	
F	1554	-	KT	G1	-	1-2	0.2	0.47	-	-	-	-

Koreguojamo detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentų lentelė

Teritorijos naudojimo tipas, paskirtis, būdas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą, tiek Žalgirio g. 7C, tiek aplinkiniuose sklypuose yra nustatoma mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji teritorija.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekinta - kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas nekinta - Gyvenamosios teritorijos (G), pobūdis - pagal registrų centro duomenis, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (detaliajame plane žymimas G1 - sodybinio užstatymo teritorija).

Pastatų aukštis

Teritorijai galiojančiame detalijame plane reglamentuojamas leidžiamas aukštingumas nekinta – 1-2 aukštai.

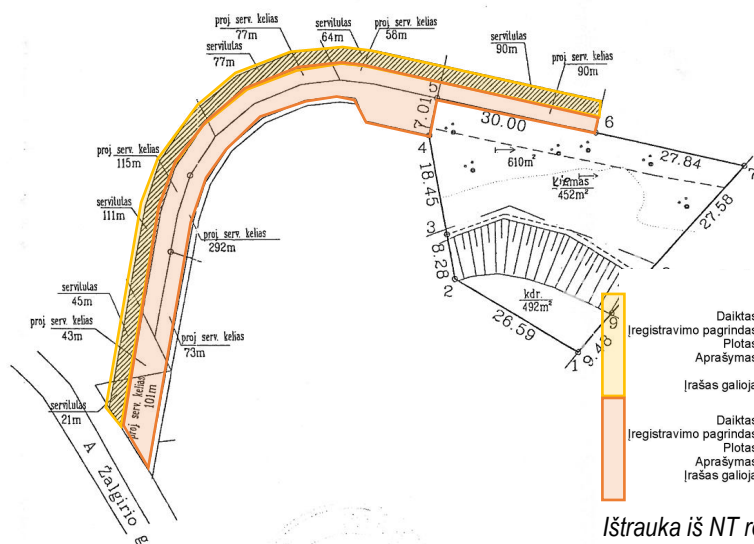
Leidžiamas užstatymo tankis, intensyvumas ir tipas

Leidžiamas užstatymo tankis (UT) (0,2) ir leidžiamas užstatymo intensyvumas (UI) (0,47) - nekinta.

Užstatymo tipas nenustatomas.

4.2. Papildomi reglamentai

Servitutai, sutikimai



Ištrauka iš NT registro išrašo

Esamų servitutų schema

Esami galiojantys ir Nekilnojamo turto registre įregistruoti servitutai yra paliekami, nauji neprojektuojami (servitutai numeruojami pagal žemės sklypo plane esančią numeraciją):

S1 – Kelio servitutas 101 (viešpataujantis), suteikiantis teisę naudotis keliu per sklypus Nr. 5250/0010/0268, 71-1, 71-2, 71-3, 71-4, 71-8, 71-7

S2 – Servitutas 201 (viešpataujantis), suteikiantis teisę tiesti požemines komunikacijas per sklypus Nr. 5250/0010:268, 71-8, 71-7, 71-1, 71-2, 71-3, 71-4

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Inžinerinių tinklų iškėlimo atveju, kartu turi būti panaikinama ir tinklo apsaugos zona. Projektuojant naujus tinklus, įregistruojamos naujos apsaugos zonos.

Sklypams galiojančias specialiosios žemės naudojimo sąlygas žr. šio dokumento 2 dalyje (remiantis nekilnojamojo turto išrašais).

Sklype numatoma įrengti lietaus nuotekų tinklą, buitinių nuotekų tinklą, vandentiekio tinklą ir elektros tinklą. Minėtų tinklų apsaugos zonos atsiras sklype.

4.3. Sprendiniai

Projektuojant ir statant pastatus būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai". Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu 2013-2023 m.

Sklypo riba

Sklypo riba nekoreguojama.

Statybos zonos riba

Statybos zonos riba tikslinama, paliekant daugiau laisvės pastato vietos ir formos parinkimui, tuo pačiu išvengiant reglamentuojamų apsaugos zonų – kelio apsaugos zonos, statesnio nei 12% reljefo, vandens apsaugos juostos, saugotinių medžių ir atsitraukiama 3 m nuo sklypo ribos. Remiantis STR 1.05.01:2017, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, turi būti gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai. Šiuo atveju 3 m atstumas yra išlaikomas, todėl sutikimai nereikalingi.

Pastatai

Sklype esamų pastatų nėra, planuojamas projektuoti dviejų aukštų, dviejų butų gyvenamasis namas. Sprendiniai tikslinami TP metu.

Inžineriniai tinklai, jų apsaugos zonos

Planuojama jungtis prie vandentiekio ir buitinių nuotekų centralizuotų tinklų, prie elektros tinklų ir įrengti infiltracinę talpą lietaus nuotekoms.

Sprendiniai tikslinami gavus prisijungimo prie inžinerinių komunikacijų sąlygas, rengiant TP.

Siūlomos inž. komunikacijų vietos tikslinamos išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Tiesiant inž. komunikacijas per privačius sklypus – gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Nutiesus naujus inž. tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Ruošiant techninį darbo projektą užsakyti projektavimo sąlygas iš AB ESO ir UAB Kauno vandenys, parengus projektą teikti derinimui.

Želdynai

Planuojamoje teritorijoje yra saugomų medžių, remiantis galiojančiu detaliuoju planu ir galiojančia topografinė nuotrauka. Medžiai į statybos zoną nepatenka ir jų kirsti neplanuojama. Želdinių sprendiniai tikslinami TDP metu.

Detaliojo plano koregavimo schemoje nurodoma apželdinama teritorija, remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo D1-694. Priklausomųjų želdynų mažiausias želdynams priskiriamas plotas procentais nuo žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose yra 25%.

Preliminari apželdinta sklypo dalis prieš žinant tikslią pastato ir kietų dangų vietą - 36% (565 m²). Preliminarią želdynų ir kietos dangos vietą su preliminariu pastato užstatymu žiūrėti "Sklypo sutvarkymo schemoje". Kompensavimas nenumatomas

Transporto organizavimas, įvažiavimai

Pagal galiojančią detalų planą, į sklypą patenkama iš Žalgirio gatvės per kaimyniniuose sklypuose esančią įregistruotą, asfaltuotą servitutą, iš šiaurės pusės (įvažiavimo vieta nekeičiama).

Parkavimas

Automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas projektuojamas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (toliau – reikalavimai).

Sklype numatoma įrengti 4 parkavimo vietas ir dar 2 vietas garaže.

Reikalavimų 30 lentelėje nurodoma: gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m² – 2 vietos, pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Numatoma projektuoti iki 300 m² pastatą.

Neįgaliųjų ir elektromobilių stovėjimo vietos nenumatomos.

Gaisrinė sauga

Gaisrinių automobilių privažiavimas

Pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai turi būti užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Kelių plotis pravažiavimui turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Prie pastato galima privažiuoti iš šiaurinės pusės asfaltuotu keliu, atstumas nuo pastato iki privažiavimo ne tolimesnis nei 20 m. Aukščiausio gesinamo aukšto altitudė iki 4 m.

Tinklai ir statiniai, skirti gaisrams gesinti

Remiantis įstatymo „dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ 74 p., atstumas nuo gaisrinio hidranto arba telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra ~260 m atstumu nuo pastato, o vandens telkinys yra sklype.

Taršos vertinimas

Planuojami sprendiniai nėra priskiriami taršioms objektams, gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms negiamos įtakos neturės. Į aplinką nebus skleidžiama nei triukšmo nei oro tarša.

Sprendinių pasekmių vertinimas

1. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai ar gretimoms teritorijoms neturės. Gretimose teritorijose vykdoma veikla taip pat neturi neigiamo poveikio planuojamoje teritorijoje numatomi vykdyti veiklai.

2. Detaliojo plano koregavimo eigoje planuojami sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.
3. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15 sprendiniams.
4. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo trečiųjų šalių teisių ir interesų.