

Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano koregavimas

Planavimo organizatorius:	Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB „Geoatika“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Objektas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano koregavimas.

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų.

Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas: Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu, kuriame numatyta, kad detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas, tel. (+370 37) 305 503, el. p. info@krs.lt.

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo.

Rengėjas: MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com.

2. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., Vlado Dautarto g. 10A.

Unikalus numeris: 4400-2099-4734.

Kadastrinis numeris: 5270/0010:772.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.0725 ha.

Servituto teisės žemės sklype: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0.0725 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0047 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0525 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0111 ha;

Sklypui galioja teritorijų planavimo dokumento – 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės

	Lapas	Lapų
	2	9

SUKALPIMO PLANAS M 1:500

DETALUSIS PAGRINDINIS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMAS IŠ ŽEMĖS ŪKIO Į KITĄ (GYVENAMOSIOS TERITORIJOS/VIENBUČIŲ IR VIENBUČIŲ GYVENAMAJŲ PASTATŲ STATYBOS), TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BEI STATYBOS REGLAMENTO NUSTATYMŲ

ADRESAS: KAUNO R. SAV., RAUDONDVARIO SEN., ŠILEJO K.
KADASTRINIS NR. 5270/0010-772, plotas 0,0725 ha;

ESAMA PASKIRTIS: ŽEMĖS ŪKIO (KITI ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAI)

NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSO: MINDAUGII MATIKONUI

SKLYPO NOVIRŠNIO NR.	SKLYPO PLANINIS NUMERAS	SKLYPO KAMPŲ KOORDINATės		SKLYPO PLOŠMAS m ²	KONTAKTINIS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPOS	NAUDOJIMO REŽIMAS PROJEKTAS	MŪŠO ŽEMĖS PAPRAŠAS m ²	STATYMO ALTIT. m
		X	Y					
1	1	60806173	60435006	725	G0	G01	148050	28.9
	2	60806173	60435103					
	3	60806172	60435006					
	4	60806173	60435006					
	5	60806174	60435103					
	6	60806173	60435103					
	7	60806172	60435103					

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- TEISIŠKAJ REGISTRUOTO SKLYPO RIBA
- DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
- GYVENAMAJŲ TERITORIJŲ / VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMAJŲ PASTATŲ STATYBOS
- GALETA STATYBINĖ ZONA
- PROJEKTUOJAMAS JAS
- PROJEKTUOJAMAS BUTINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS (VIETA SĄLYGINĖ)
- PROJEKTUOJAMAS ARTEZINIS GRĘZINYS (VIETA SĄLYGINĖ)
- GATVĖS RAUDONOJI LINIJA
- SKLYPO RIBŲ POSŪKIŲ TAŠKŲ KOORDINATės
- (VAŽAVIMAS) - ĮŠVAŽAVIMAS
- T - KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPOS
- m - SKLYPO NUMERIS
- n - SKLYPO PLOŠMAS
- 1 - NAUDOJIMO POBODIS
- 2 - AUKŠTINGUMAS
- 3 - UŽSTATYMO TANKIS
- 4 - UŽSTATYMO INTESIVUMAS
- PRIKLAUSOMIEJI ŽELDINIAI

1
725
0,0725 ha
0,0725 ha

R. Matikonis

Vadovaujantis 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano sprendiniais žemės sklypui nustatyti šie reglamentai:

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ																
SKLYPO jo dalies NR.	SKLYPO KAMPŲ ŽYMĖ- JIMAS	SKLYPO KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO PLOŠAS m ²	KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	NAUDOJIMO BŪDAS POBŪDIS	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI				KITI REIKALAVIMAI					
		X	Y				STATINIO AUKŠTIS			UŽSTAT. TAMU- MAS	UŽSTAT. INTENSIV- VUMAS	UŽSTAT. TIPAS	SERVITUTAI	STATINIŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIR- TYS	ŽEMES NAUDOJIMO APRIBOJIMAI (pagal LRV 1992 05 12 nut. Nr. 343 (LRV 1995 12 29 nut. Nr.1640 red.))
							NUO ŽEMES PAVIRŠIAUS m	ALTITUDE m	IKI KAR- NYZO m							
1	1 2 3 4 5 6 7	6088651.73 6088668.70 6088672.17 6088665.08 6088674.34 6088673.03 6088662.17	484356.65 484291.53 484280.69 484286.98 484311.05 484326.13 484347.88	725	GG gyvenamoji teritorija	GG1 gyvenamoji teritorija ir dviabučių gyvenamųjų pastatų statybos	h=8.50	26.50	—	0.34	0.85	davienis užstatymas	nėra	1 - 2	nėra	1) Kelių apsaugos zonos. 2) Elektros linijų apsaugos zona. 3) Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos. 4) Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. <i>3) Kelių linijų ir elektros linijų apsaugos zona (nėra)</i> 5) Projektuojamų ūkinio apsaugos zonos bus nurodytos juos pakojus.

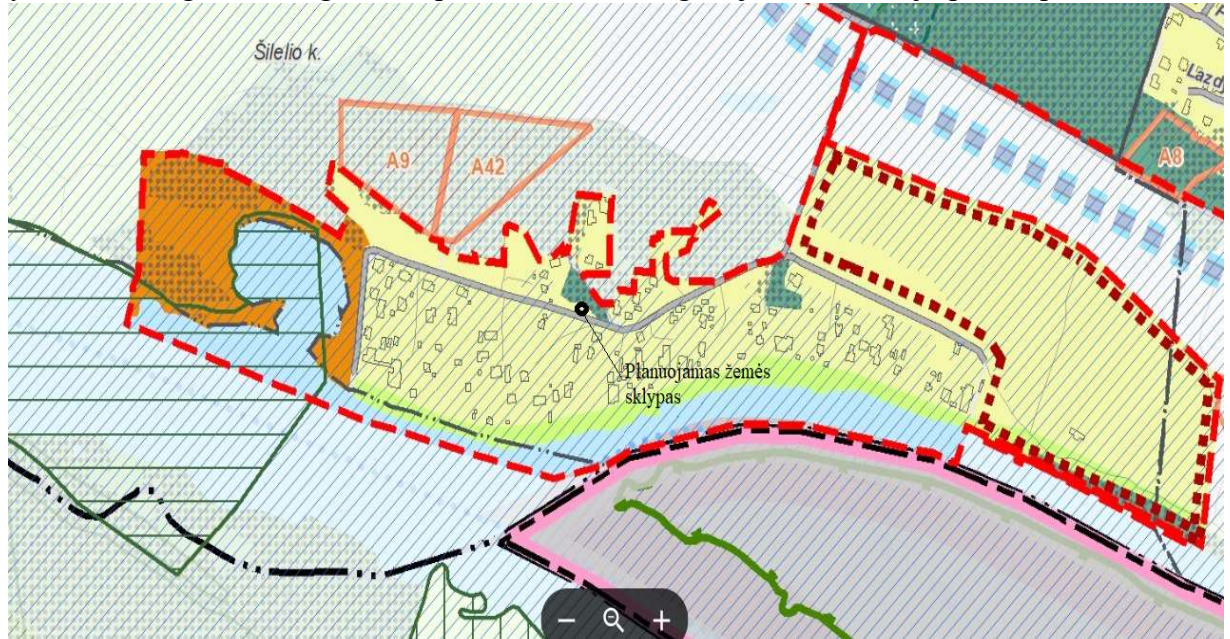
Ištrauka iš 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano

3. ŽEMĖS SKLYPUI TAIKOMI GALIOJANČIŲ ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAI

Bendrieji planai:

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 2-ojo pakeitimo sprendiniais, planuojamas žemės sklypas patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, kurioje galima Kitos paskirties žemė (KT), Konservacinės paskirties žemė (C), galimi žemės naudojimo (G1, K, V, B, E, R, I1, I2, C2).

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba bei statybos zona numatomam gyvenamajam namui statyti, todėl rengiami koregavimo sprendiniai atitinka galiojančio bendrojo plano sprendinius.



Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (U_GG_V_F)		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)	Kitos paskirties žemė (KT); Konservacinės paskirties žemė (C)	G1, K, V, B, E, R, I1, I2, C2	2 aukštai / 9 m	40	0,8
---	--	--	---	-------------------------------	-----------------	----	-----

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 2-ojo pakeitimo sprendinių

Pagal LR Susisiekimo ministerijos viešai skelbiamus Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planą Kauno rajono savivaldybėje Vlado Dautarto nėra priskirta prie rajoninio kelio ar kelio tęsinio, neturi pagal kelių įstatymą nustatytos kategorijos, todėl jai nėra nustatoma kelio AZ. Specialioji sąlyga - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0525 ha, naikinama.

	Lapas	Lapų
	4	9



SUTARTINIAI ŽENKLAI:	
	Administracinė savivaldybės riba
	Magistralinių kelių apsaugos zona 70m pločio
	Krašto kelių apsaugos zona 50m pločio
	Rajoninių kelių apsaugos zona 20m pločio
	Gretimų žemės sklypų ribos, kuriuose nustatoma (esanti) kelių apsaugos zona
	Valstybinės reikšmės kelio numeris

Ištrauka iš Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas Kauno rajono savivaldybėje

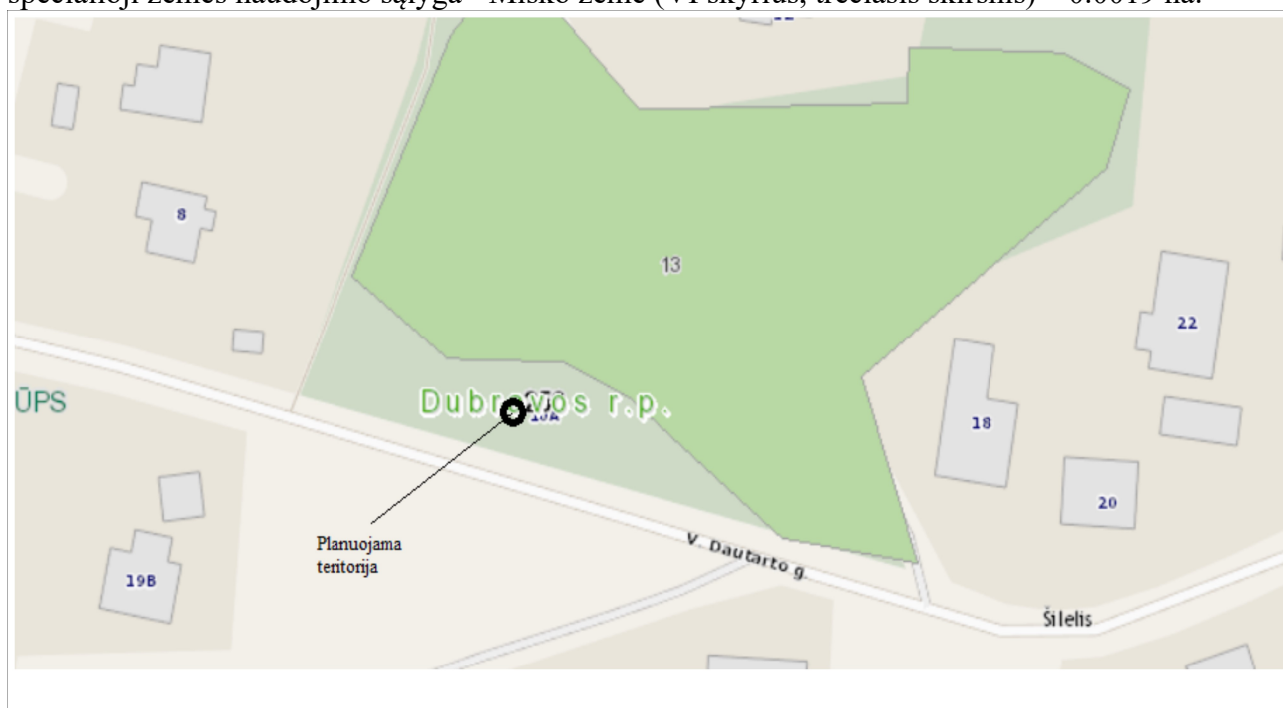
Vadovaudamasi regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenų bazės žemėlapiu, pateikiamos Vlodo Dautarto gatvės, kaip VI Registrų centre įregistruoto inžinerinio statinio ribos (Žr. Ištrauka iš regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenų bazės).

	Lapas	Lapų
	5	9



Ištrauka iš regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenų bazės

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos duomenimis miško naudmenos patenka į planuojamo žemės sklypo ribas (Ištrauka iš Valstybinės miškų tarnybos žemėlapių). Žemės sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0.0019 ha.



Ištrauka iš Valstybinės miškų tarnybos duomenų bazės

	Lapas	Lapų
	6	9

3. SPRENDINIAI

3.1 Statybos zona, statybos riba. Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame teigiama, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių radonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai. 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.

Statybos riba nustatoma 1m nuo sklypo ribos atstumu šiaurinėje sklypo dalyje (Gautas sutikimas). Statybos riba kitose sklypo pusėse paliekama nustatyta galiojančiu detaliuoju planu (3 m). Planuojami statiniai atitiks Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Užstatymas nuo miško ribos planuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą, 5 metrai nuo medžio kamieno iki pastato išorinės pusės.

3.2 Apželdinamos teritorijos dalis. Planuojamame sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų, vyrauja veja. Detaliuoju planu žemės sklype numatyta 50 proc. priklausomųjų želdynų. Detaliojo plano sprendiniai nekeičiama detaliuoju planu numatyto atskirųjų želdynų ploto, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalies procentais.

3.3 Susisiekimo komunikacijos. Esamu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo sistema nekeičiama. Patekimas į sklypą paliekamas esamas (nustatytas detaliuoju planu).

Raudonosios linijos, numatytos ankstesniame detalizavime plane yra išlaikomos. Gatvių raudonųjų linijų ribose negalimas joks sklypo reikmės reikalingas užstatymas ir plėtra, išskyrus inžinerinių tinklų tiesimą.

3.4 Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Projektuojamų statinių galimi atsparumo ugniai laipsniai I, II. Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelėje nurodyti minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų.

6 lentelė.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	II
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

3.5 Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Vlodo Dautarto gatvės.

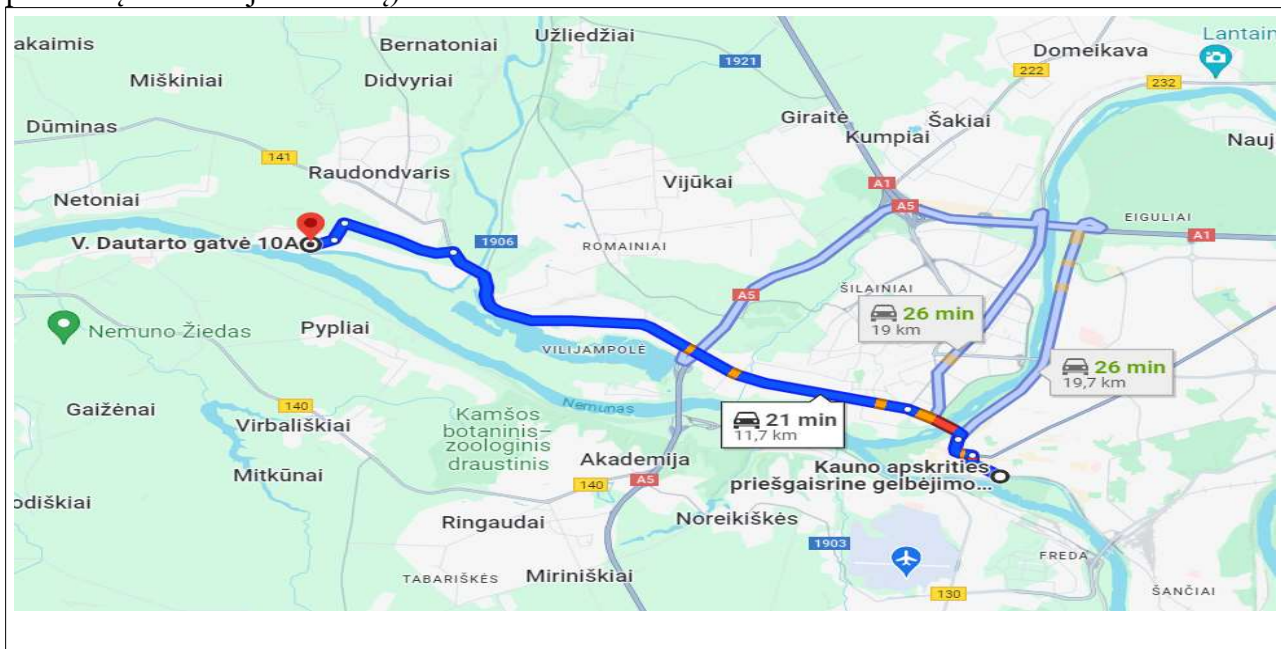
3.6 Išorės gaisro gesinimas. Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas iš artimiausio vandens telkinio (Nemuno).

	Lapas	Lapų
	7	9



Vandens paėmimo vieta (Schema)

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Nemuno g. 2-1, Kaunas, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 11.7 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

3.7 Žemės sklypo higieninė situacija triukšmo aspektu. Leidžiami triukšmo lygiai gyvenamoje aplinkoje nustatyti pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Esant leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamajame pastate bei jo aplinkoje galimam viršijimui, statinio projekto rengimo metu bus numatytos reikiamos priemonės jam mažinti.

	Lapas	Lapų
	8	9