
Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-25 įsakymu Nr. ĮS-556 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro Nr. 5247/0007:134, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 9, kadastro Nr. 5247/0007:548 (plotas – 0,0770 ha), Ažuolų g. 10, kadastro Nr. 5247/0007:549 (plotas – 0,1119 ha) ir kadastro Nr. 5247/0007:537 (plotas – 0,5353 ha)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – Privatus asmuo.

Detaliojo plano rengėjas – Individuali Gedimino Bulavo įmonė, J. Basanavičiaus al. 20-1, LT-50273 Kaunas, tel.: +370 699 81232, projekto vadovas architektas Gediminas Bulavas (A 546), el. paštas: gediminas.bulavas@gmail.com.

Planuojamos teritorijos dislokacija - Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 9, kadastro Nr. 5247/0007:548 (plotas – 0,0770 ha), Ažuolų g. 10, kadastro Nr. 5247/0007:549 (plotas – 0,1119 ha) ir kadastro Nr. 5247/0007:537 (plotas – 0,5353 ha).

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5247/0007:548, Nr. 5247/0007:549 ir Nr. 5247/0007:537 ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypų;
2. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, pertvarkymo principus, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Teritorijų planavimo dokumento derinimo stadija: derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

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

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-05-25 įsakymas Nr. ĮS-1564 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-25 Įsakymu Nr. ĮS-556 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro Nr. 5247/0007:134, detaliojo plano koregavimo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 9, kadastro Nr. 5247/0007:548 (plotas – 0,0770 ha), Ažuolų g. 10, kadastro Nr. 5247/0007:549 (plotas – 0,1119 ha) ir kadastro NR. 5247/0007:537 (plotas – 0,5353 ha) darbų programa.
- 2023-05-25 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-744.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-07-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG287504.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-07-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285565.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-07-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284714.
- Telia Lietuva LT, AB 2023-07-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285329.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys" 2023-07-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284705.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2023-07-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG287373.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-07-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284718.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2023-07-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285724.
- Lietuvos kariuomenė 2025-01-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. 2025-01-09.
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023-07-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG288251.
- Akcinė bendrovė "Via Lietuva" 2025-01-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG28360474.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VI Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

- Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro Nr. 5247/0007:537.
- Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 9, kadastro Nr. 5247/0007:548.
- Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 10 kadastro Nr. 5247/0007:549.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

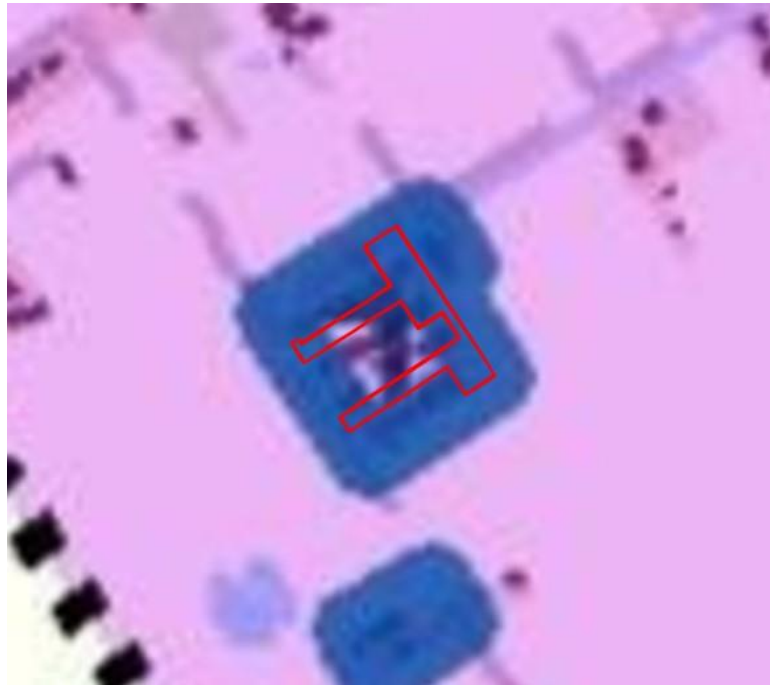
Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.



Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 planuojama teritorija patenka į:

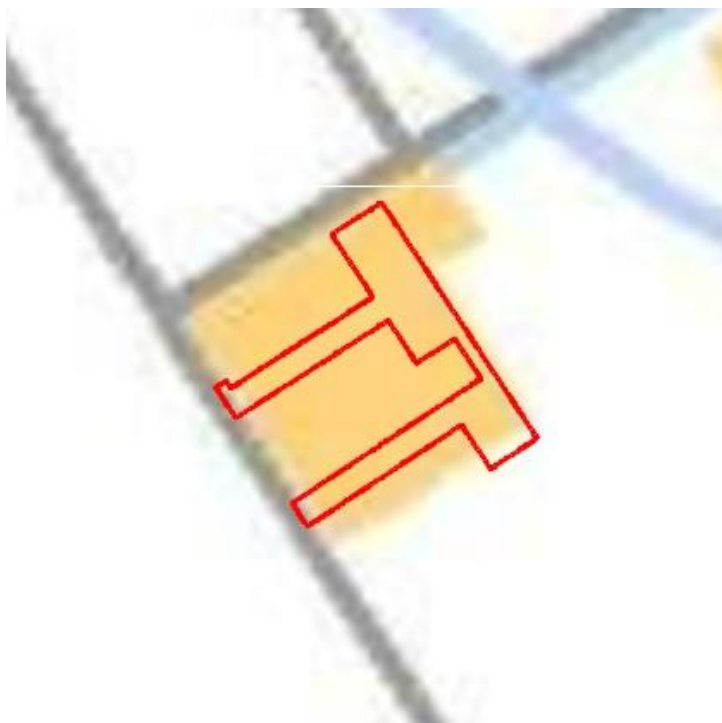
-
- Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų teritorijos: Žemės ūkio paskirties žemė, Miškų ūkio paskirties žemė, Vandens ūkio paskirties žemė, Kitos paskirties žemė (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos). Užstatymo tankumas (UT) gyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 0,4$. Užstatymo intensyvumas (UI) $\leq 0,6$. Dalis planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuotojo geriamo vandens tiekimo ir centralizuotas arba individualias nuotekų tvarkymo teritorijas.

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.



Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka.

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275sprendinius.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5247/0007:537	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k.	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.	Privatus asmuo
5247/0007:548	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 9	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.	Privatus asmuo
5247/0007:549	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Ažuolų g. 10	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.	Privatus asmuo

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
---------------------------------	-----------------	----------------------	-----------------------------	------------------

1;2	5247/0007:872	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., KAMPIŠKIŲ G. 1	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo
2;3	5247/0007:873	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K.	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo
3;4	5247/0007:1413	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., RYTMEČIO G. 9.	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
4;5	5247/0007:1412	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., RYTMEČIO G. 8	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
5;6;7	5247/0007:540	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 7	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
7;8	5247/0007:542	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 5	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
8;9	5247/0007:538	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 3	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
9;10	5247/0007:536	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 1	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
10;11	-	LAKŠTINGALŲ GATVĖ (D KATEGORIJS)	-	-
11;12	5247/0007:553	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 2	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
12;13	5247/0007:552	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų	Privatus asmuo

		SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 4	pastatų teritorijos)	
13;14	5247/0007:543	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 6	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
14;15	5247/0007:544	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 8	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
15;16; 17;19	5247/0007:545	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., LODIŠKĖS G. 10	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
19;20; 23	5247/0007:547	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 7	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
23;24	5247/0007:546	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 5	Kita (gyvenamosios teritorijos/mažaaukščų gyvenamųjų namų statybos)	Privatus asmuo
24;25	5247/0007:541	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 3	Kita (gyvenamosios teritorijos/mažaaukščų gyvenamųjų namų statybos)	Privatus asmuo
25;26	5247/0007:539	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 1	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
26;27	-	LAKŠTINGALŲ GATVĖ (D KATEGORIJOS)	-	-
27;28; 29;30	5247/0007:551	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 2	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
30;31	5247/0007:555	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 4	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo

31;32	5247/0007:550	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 6	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
32;33; 34	5247/0007:554	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., AŽUOLŲ G. 8	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
34;35; 36	-	KAMPIŠKIŲ GATVĖ (D KATEGORIJS)	-	-
36;37; 38;39; 22;18	5247/0007:872	KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., KAMPIŠKIŲ G. 1	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) riba:



Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijose dominuoja dekoratyviniai augalai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti inžineriniai tinklai. Į nagrinėjamą teritoriją patenkama per esamas Lakštingalų ir Kampiškių gatves.

Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi Kauno rajono savivaldybės, Alšėnų seniūnijos, Kampiškių kaime urbanizuotojoje teritorijoje tarp privažiavimo Lakštingalų, Kampiškių ir Topolių gatvių. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie 5,5 ha.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra įregistruoti 33 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai. Daugumoje žemės sklypų stovi vienbučiai – dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais, likusiuose sklypuose pastatų nėra.

Nagrinėjamos teritorijos susisiekimo infrastruktūros sistema yra išvystyta. Nagrinėjamoje teritorija yra D kategorijos Lakštingalų gatvė.

Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti elektros tinklai, centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai ir elektroninių ryšių tinklai.

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudė yra apie 89,00 m (Baltijos aukščių sistemos).

Gretimuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose stovi vieno buto gyvenamieji pastatai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esamoms ūkinėms veiklos SAZ nenustatomas.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas:

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, natūra 2000 teritorijų, saugomų teritorijų, nacionalinių ir regioninių parkų.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamoje teritorijoje yra atvesta 0,4 kV elektros požeminė linija. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111- 2166, 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.

Planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos” 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.

Šalia planuojamos teritorijos Lakštingalų gatvėje yra atvesti ryšių tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, 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.

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra.

Susisiekimo sistema:

Planuojama teritorija šiaurinėje dalyje ribojasi su Kampiškių g., kuriai nustatyta D kategorija. Planuojama teritorija vakarinėje dalyje ribojasi su Lakštingalų g., kuriai nustatyta D kategorija. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (nauja redakcija), 33 punktą D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 m. Ties planuojama teritorija Lakštingalų gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų yra apie 18,0 m.

Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas:

Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos objektų. Didžiausias triukšmo šaltinis yra šalia esanti Tvenkinių gatvė.

Triukšmo taršos šaltinių grupę sudaro transportas ir pramonės įmonės. Duomenų, apie viršijantį leistiną triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje nėra.

Visuomenės sveikatos saugos analizė:

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas. Detaliojo plano sprendiniai nesukuria sanitarinių apsaugos zonų, todėl visuomenės sveikatos saugai įtakos nėra. Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl nežymaus suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami.

Viešo saugumo reikmių analizė:

Detaliojo plano keitimo sprendiniai viešam saugumui įtakos neturės.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas:

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės yra apie 89 m (Baltijos aukščių sistemos). Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą gyvenamosios paskirties pastatais užstatytą teritoriją.

III. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono tarybos 2014-08-28 sprendimu TS-299.

Žemės sklypus kadastro Nr. 5247/0007:548, Nr. 5247/0007:549 ir Nr. 5247/0007:537 sujungiama į vieną žemės sklypą ir padalinti į penkis žemės sklypus. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo būdas, tipas, pertvarkymo principai, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Statinių aukštis, m	Statinių aukščio altitudė	Užstatymo tankis %
1	908	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	-	30
2	2080	inžinerinės infrastruktūros teritorija	Kitos paskirties žemė	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-
3	947	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	-	30
3a	177	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-
4	1928	inžinerinės infrastruktūros teritorija	Kitos paskirties žemė	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo	-	-	-
5	1376	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	-	26

5a	258	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-
----	-----	---	-----------------------	--	---	---	---

Nr.	Užstatymo intensyvumas %	Teritorijos užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Statinių aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Apribojimai
1	40	Sodybinis užstatymas	25	1-2	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m);
2	-	-	-	-	-	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (Po 1m);
3	40	Sodybinis užstatymas	25	1-2	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (Po 1m);
3a	-	-	25	-	-	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (Po 1m);
4	-	-	20/-	-	-	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (Po 1m);

5	40	Sodybinis užstatymas	25	1-2	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (Po 1m);
5a	-	Sodybinis užstatymas	25	-	-	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (Po 2,5m); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (Po 1m);

Sklypo proj. 2 Servitutai:

215 Kelio servitutas S2 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr.1 ir Lodiškės g. 1-10, Kampiškių k. savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.

222 Servitutas S2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr. 1 ir Ažuolų g. 1-10, Lodiškės g. 1-10 Kampiškių k. savininkams ir naudotojams.

222 Servitutas S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr.1 ir Ažuolų g. 1-10, Lodiškės g. 1-10 Kampiškių k. savininkams ir naudotojams.

Sklypo proj. 3 Servitutai:

222 Servitutas S4 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr. 1 ir Ažuolų g. 1-10, Lodiškės g. 1-10 Kampiškių k. savininkams ir naudotojams

Sklypo proj. 4 Servitutai:

215 Kelio servitutas S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų Ažuolų g. 1-10, Kampiškių k. savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.

222 Servitutas S1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr.1 ir Ažuolų g. 1-10, Lodiškės g. 1-10 Kampiškių k. savininkams ir naudotojams.

Sklypo proj. 5 Servitutai:

222 Servitutas S5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr. 1 ir Ažuolų g. 1-10, Lodiškės g. 1-10 Kampiškių k. savininkams ir naudotojams.

Užstatymo tipas, statinių statybos zona, riba ir linija – Planuojamoje teritorijoje užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas.

Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona nustatoma įvertinus galimą statinių išdėstymą, kuri turi būti tikslinama techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į automobilių stovėjimo vietų poreikį, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymą.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Želdiniai (gamtinis karkasas):

Sklypas planuojamas taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatytas nuostatas).

Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto Numatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose žemės sklypo apželdinimas yra 25 proc.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į NATURA2000 teritorijas

Kultūros paveldas:

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje kultūros vertybių įregistruota nėra.

Automobilių stovėjimo veitos:

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“, gyvenamosios paskirties pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, gyvenamojo pastato kurio naudingas plotas didesnis nei 70 m², bet neviršija 140 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 2 vietos. Pastato kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingam plotui. Automobilių stovėjimo vietos bus suprojektuotos techninio projekto metu pagal gyvenamųjų pastatų naudingą plotą.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. d1-955/1-312 nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė privažiuoti prie pastatų.

Šalia planuojamos teritorijos Lakštingalų gatvėje detaliuoju planu yra planuojama vieta gaisriniam hidrantui.

Esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos nurodomos atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei esamas komunikacijas.

Inžineriniai tinklai planuojami atsižvelgiant į patvirtinto detaliojo sprendinius bei į suinteresuotų institucijų išduotas planavimo sąlygas.

Planuojamų inžinerinių tinklų vieta yra preliminarai – bus tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Inžinerinė infrastruktūra:

Inžinerinius tinklus eksploatuoti privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos 2019 m birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (žr. inžinerinių tinklų brėžinį).

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas, pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti ryšių kabelių. Artimiausias ryšio linijayra Lakštingalų gatvėje. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti lietaus nuotekų tinklai. Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VI „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Visuomenės sveikata:

Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, gyventojų sveikatai ir vandens ir maisto kokybei neturės. Vanduo ir nuotekos bus prijungtos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Atliekų tvarkymas bus organizuojamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis. Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl nežymaus suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“, gyvenamosios paskirties pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, gyvenamojo pastato kurio naudingas plotas didesnis nei 70 m², bet neviršija 140 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 2 vietos. Pastato kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingam plotui. Automobilių stovėjimo vietos bus suprojektuotos techninio projekto metu pagal gyvenamųjų pastatų naudingą plotą.

Kraštovaizdis:

Žemės sklype esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų Įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais. Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai ir gyvūnijai nepadarys. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypų teritoriją siūloma apšėti dekoratyvine veja, pasodinti krūmų ir/ar medžių. Numatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo apželdinimas yra 25 proc., o tai atitinka LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 nuostatas.

Insoliacija:

Planuojamame sklype statomų naujų pastatų statyba galima tik laikantis LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ reikalavimų. Planuojamo detaliojo plano sprendiniai nepablogins gretimuose sklypuose esamų pastatų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Įvažos į žemės sklypą:

Planuojama teritorija vakarinėje dalyje ribojasi su Lakštingalų g., kuriai nustatyta D kategorija. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji

reikalavimai” patvirtinimo” (nauja redakcija), 33 punktą Tvenkinių gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 m. Ties planuojama teritorija Lakštingalų gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų yra apie 18,0 m.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Lakštingalų gatvės.

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

Projekto vadovas

Gediminas Bulavas