

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-10-05 įsakymu Nr. ĮS-1253 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5260/0005:120, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Ajerų g. 12, kadastro Nr. 5260/0005:157

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – Privatus asmuo.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

Planuojamos teritorijos dislokacija - Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Ajerų g. 12, kadastro Nr. 5260/0005:157.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. Padalinti koreguojamą žemės sklypą, kadastro Nr. 5260/0005:157, į du ir daugiau žemės sklypų;
2. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

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 2024-09-25 įsakymas Nr. ĮS-1828 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-10-05 Įsakymu Nr. ĮS-1253 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5260/0005:120, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Ajerų g. 12, kadastro Nr. 5260/0005:157, planavimo darbų programa.
- 2024-09-25 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1370.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2024-11-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25536010.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-11-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25605201.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-10-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25270788.
- Telia Lietuva LT, AB 2024-10-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25085376.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2024-10-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25362636.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-10-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25048399.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2024-10-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25321005.
- Lietuvos kariuomenė 2024-10-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG25242051.

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 sklypą:

- Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Ajerų g. 12, kadastro Nr. 5260/0005:157.

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

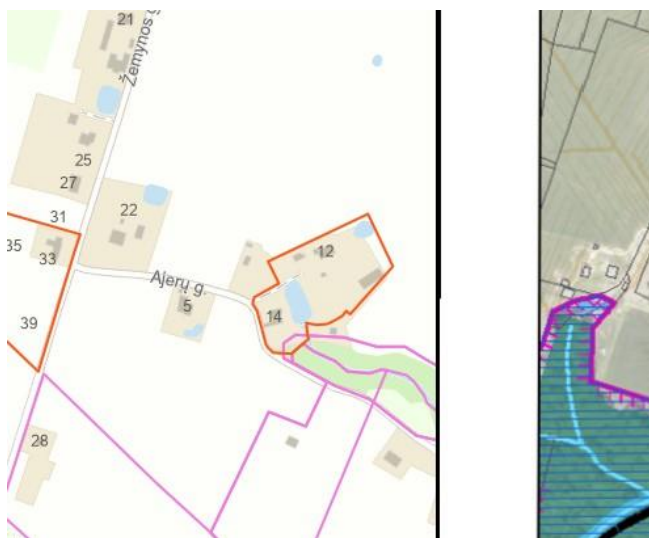
Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 planuojama teritorija patenka į:

- U9 Pavieniai statiniai ir jų grupės žemės ūkio teritorijos: Žemės ūkio paskirties žemė, Miškų ūkio paskirties žemė, Vandens ūkio paskirties žemė, Konservacinės paskirties žemė, Kitos paskirties žemė (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Rekreacinės teritorijos). Užstatymo tankumas (UT) gyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 0,6$. Užstatymo intensyvumas (UI) $\leq 0,6$. Dalis planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



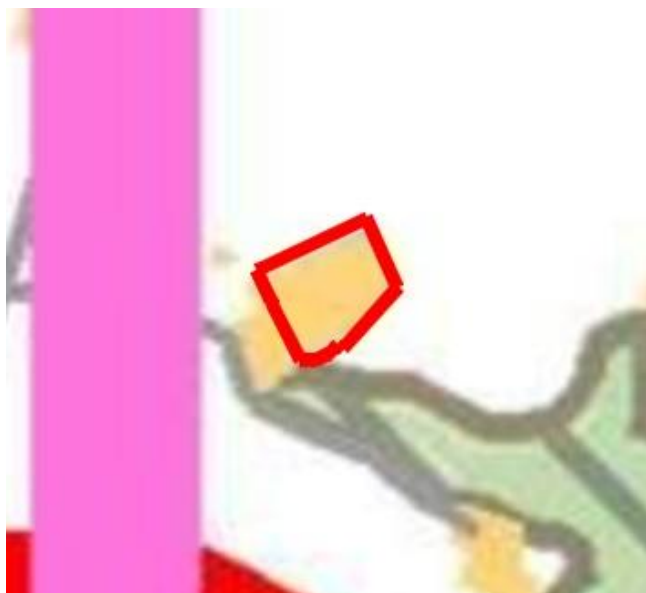
Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija nepatenka į centralizuotojo geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.



Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka.

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-275 sprendinius.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5260/0005:157	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Ajerų g. 12	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Privatus asmuo

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
1;2	5260/0005:164	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k.	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo
2;3;17; 18;9;10	5260/0005:165	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k.	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo
11-16	5260/0005:320	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k.	Žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Privatus asmuo

16;5;6; 7;8;1	5260/0005:156	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Ajerų g. 14	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Privatus asmuo
------------------	---------------	---	---	----------------

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) riba:



Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei 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 esamus servitutinius pravažiaimaus iš Ajerų gatvės. Tvenkinių gatvės.

Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k.. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie 10 ha.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra įregistruoti 11 žemės ūkio paskirties žemės sklypai ir 2 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai. Daugumoje žemės sklypų yra žemės ūkio paskirties žemė. Gyvenamosios paksirties žemės sklypuose stovi vienbučiai – dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais, likusiuose sklypuose pastatų nėra.

Planuojamoje teritorijos yra nutiesti elektros tinklai, įrengtas vandens gręžinys bei vietiniai nuotekų tinklai.

Gretimuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose stovi vienbučiai-dvibučiai 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. Arčiausiai planuojamos teritorijos pietų kryptimi apie 10 m atstumu yra nutolęs – Jiesios kraštovaizdžio draustinis.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamoje teritorijos yra atvesti 0,4 kV elektros tinklai. 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. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą, iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus.

Susisiekimo sistema:

Nagrinėjama teritorija pietinėje dalyje ribojasi su Ajerų 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 Ajerų gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 m.

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

Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos objektų. Didžiausias triukšmo šaltinis yra šalia esanti Ajerų 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 67,00-69,00 m (Baltijos aukščių sistemos). Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą gyvenamosios paskirties pastatais užstatytą teritoriją. Šalia planuojamos teritorijos vykdomos ūkinės veiklos nesukuria sanitarinių apsaugos zonų. Detaliuoju planu planuojama ūkinė veikla nesukuria sanitarinių apsaugos zonų.

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 sklypą, kadastro Nr. 5260/0005:157, padalinamas į tris žemės sklypus. Nustatyti padalintuose žemės sklypuose teritorijos naudojimo reglamentai, teritorijos naudojimo tipai, žemės naudojimo būdai, aprūpinimas inžineriniais tinklais:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Statinių aukštis, m	Statinių aukščio altitudė	Užstatymo tankis %
1	2263	Gyvenamoji teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	-	21
2	1948	Gyvenamoji teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	-	23
3	2811	Gyvenamoji teritorija	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	-	20

Nr.	Užstatymo intensyvumas %	Teritorijos užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Statinių aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Apribojimai
1	40	Sodybinis užstatymas	43	1-2	vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
2	40	Sodybinis užstatymas	50	1-2	vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

3	40	Sodybinis užstatymas	34	1-2	vieno buto gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	
---	----	----------------------	----	-----	---	--

Servitutai:

S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) žemės sklypo proj. Nr. 1-2 savininkams, plotas 0,0082 ha;

S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) žemės sklypų proj. Nr. 2 ir Nr. 3 savininkams, plotas 0,0265 ha.

S2 - Servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypų proj. Nr. 2 ir Nr. 3 savininkams ir priešgaisriniam transportui, plotas 0,0265 ha.

S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) žemės sklypų proj. Nr. 1 ir Nr. 3 savininkams, plotas 0,0103 ha.

S3 - Servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypų proj. Nr. 1 ir Nr. 3 savininkams ir priešgaisriniam transportui, plotas 0,0103 ha.

S4 - Servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) sklypų proj. Nr. 1; Nr. 2 ir Nr. 3 savininkams ir priešgaisriniam transportui, per žemės sklypą kad. Nr.5260/0005:156, plotas 0,0250 ha

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).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministras 2007 m. vasario 14 d. Įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintais gamtinio karkaso nuostatais, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias teritorijas) formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai:

Sklypo Nr.1 dalis (1692m²) patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Teritorijai patenkančiai į gamtinio karkaso teritorijas numatoma apželdinti 50% (486m²), likusi dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas todėl numatoma apželdinti 25% (141m²). Bendras žemės sklypo apželdinimo plotas yra 989m² (43%).

Sklypas Nr.2 visas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. numatomas apželdinti 50% (974m²).

Sklypo Nr.3 dalis (998m²) patenka į gamtinio karkaso teritorijas. teritorijai patenkančiai į gamtinio karkaso teritorijas numatoma apželdinti 50% (499m²), likusi dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas todėl numatoma apželdinti 25% (453m²). Bendras žemės sklypo apželdinimo plotas yra 952m² (34%).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai. Konkreti pastato vieta ir plotas, želdynų vietos, sprendžiamas tp rengimo metu, vadovaujantis atsakingų institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis.

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 vietos:

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.

Planuojamoje teritorijoje esantis vandens telkinys bus naudojamas kaip priešgaisrinis rezervuaras.

Planuojamoje teritorijoje yra numatyta 12x12m apsisukimo aikštelė priešgaisriniam transportui.

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.

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 teritorijos yra įrengtas vandens gręžinys bei vietiniai nuotekų tinklai. Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos nėra atvestų ryšių kabelių. Planuojamoje teritorijoje yra išskirtos zonos ryšių tinklų atvedimui (žr. inžinerinių tinklų brėžinį). 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. Planuojami elektros tinklai bus prijungti nuo esamo elektros tinklo (žr. inžinerinių tinklų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje yra numatutos zonos lietaus nuotekų tinklams tiesti (žr. inžinerinių tinklų brėžinį). Pajungimai bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos yra nėra atvestų dujotiekio tinklų. Planuojamoje teritorijoje yra numatytos zonos dujotiekio tinklams tiesti. Pajungimas bus sprendžiamas 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 „Registru 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. 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 apsėti dekoratyvine veja, pasodinti krūmų ir/ar medžių. Numatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo apželdinimas yra proc. 35 proc. gamtinio karkaso teritorijoje, 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:

Nagrinėjama teritorija pietinėje dalyje ribojasi su Ajerų 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 Ajerų gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 m.

Į planuojamą teritoriją patenkama per esamą servitutą iš D kategorijos Ajerų 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 koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų 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 vadovė



Zita Normantienė

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektas



Egidijus Stašelis