

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2005-04-05 ĮSAKYMU NR. ĮS-468
PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., MASTAIČIŲ K., ŽEMĖS SKLYPŲ KADASTRO NR. 5247/0012:68 IR
NR. 5247/0012:244, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN.,
MASTAIČIŲ K., ŽIEDO G. 67, KADASTRO NR. 5247/0012:502
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-05 įsakymu Nr. ĮS-468 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., žemės sklypų kadastro Nr. 5247/0012:68 ir Nr. 5247/0012:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Žiedo g. 67, kadastro Nr. 5247/0012:502.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-05 įsakymas Nr. ĮS-1250 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2024-07-05 įsakymas Nr. ĮS-1250 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2024-07-29 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-997, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris bus prijungtas prie žemės sklypo kadastro Nr. 5247/0012:502; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – privatūs asmenys I. S. ir V. S.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Aplinka ir ekologija“, proj. vad. J. Pliskauskienė, atestato Nr. A 1710.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų keitimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

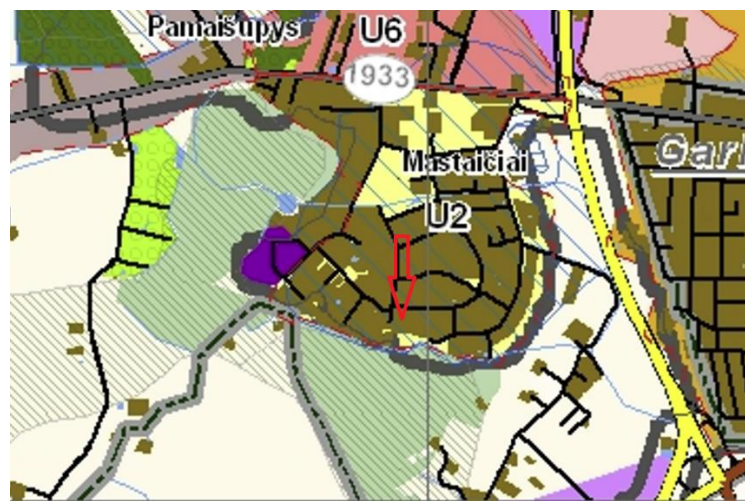
KVAL.PATV. DOK.NR.	UAB „Aplinka ir ekologija“ Maironio g. 48-5, Kaunas, el.p.:ruta.vansauskaite@gmail.com tel.: 8-605-69793			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-05 įsakymu Nr. ĮS-468 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., žemės sklypų kadastro Nr. 5247/0012:68 ir Nr. 5247/0012:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Žiedo g. 67, kadastro Nr. 5247/0012:502		
ATP 1710	PV	J. Pliskauskienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: privatūs asmenys I. S. ir V. S.			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS 1	LAPŲ 10

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas

Pertvarkoma teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) plėtos teritorijose laikotarpiui iki 2019 m. U.2 esamo užstatymo tankinimo teritorijose. Teritorijoje galimi žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; rekreacinės teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemė.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS									
Esamos urbanizacijos teritorijos	U1	Ustatymo tankinimo: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	Žemės ūkio (ekologinis žemdirbystė, žilbūniamis neadarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); Miškinis ūkis; Miesto paskirties: - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausančiai, bendrabučiai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensonatai, mokyklos, ligoninės, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų, pramonės objektai, degalines, autostovai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susiėsimas ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų linijos); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinei teritorijai); - aviacinės teritorijos; - ūkio ūkio	≤ 1,0	12,5	10%	p.2	+	p.21 p.17
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos		≤ 0,8	12,5	3%	p.2	+	p.12 p.21
	U3	Mažosios gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais		< 0,8	12,5		p.2	++	p.1 p.12 p.3 p.7
	U4	Vietiniai vystytini centrai - esamos urbanizacijos su socialine inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Babaičiai, 2. Čabaliai, 3. Eišvilis, 4. Gailiava, 5. Kameliai, 6. Raudondvaris, 7. Ringaičiai, 8. Vaidininkai, 9. Vilkiai		≤ 0,8	12,5		p.2	++	p.1 p.12 p.7 p.21
				Gyvenamosios paskirties ribojimas ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties ribojimas ≤ 0,8					
				Kaimynų grupių, įvairių iš planavimo projektų					
				Bendrasis planas					

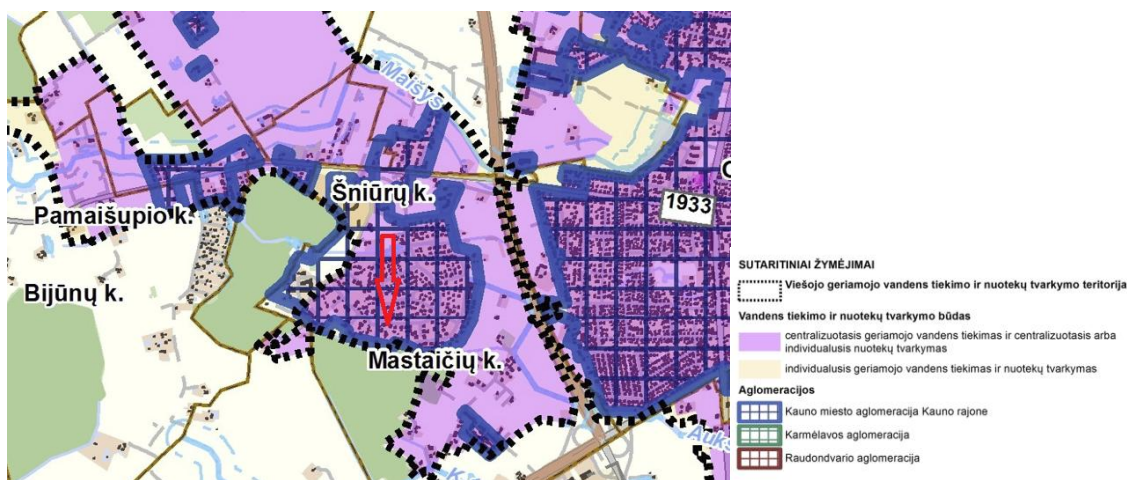
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) pertvarkoma teritorija patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną.



Gyvenamosios informacijos užstatymo zona (U1, U2, U3, U4)	Mažosios gyvenamosios teritorijos (G1)	Kito paskirties žemė (G2)	G1, G2, K, V, R, B, E, I, 11, 12	4 aukštai / 16 m	60	1,2
Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zona (U1, U2, U3, U4)	Mažosios gyvenamosios teritorijos (G1)	Kito paskirties žemė (G2)	G1, K, V, B, E, R, 11, 12	2 aukštai / 8 m	40	0,8

Specialieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose aglomeracija numatyta Kauno miesto Kauno rajone, centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualus nuotekų tvarkymas. Geriamojo vandens tiekimo tinklai atvesti nuo esančios Garliavos gatvės. Nuotekų tvarkymo ir lietaus tinklai yra esami ir pajungti. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Detalesni eksploatuojamų tinklų nuvedimai bei projektavimai bus numatomi techninio projekto metu. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.



2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose paviršinio vandens nuotakų tinklai yra esami šalia sklypo tarp Žiedo ir Garliavos gatvių sankryžos. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.



3. Kauno rajono savivaldybės turizmo plėtros vystymo iki 2020m. specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į numatomus sprendinius. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.



Detalieji planai

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1):

DP-1. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-05 d. įsakymu Nr. ĮS-468 „Dėl sklypų sujungimo ir padalijimo detaliojo plano“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu sujungti žemės sklypus ir padalinti juos į tris, ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus.

DP-2. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-11-14 d. Sklypo kadastro Nr. 5247/0012:297, Mastaičių k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 4316 kv.m, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) ir padalijimas į 3 sklypus, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas.

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą. TPDR dokumentai neprieinami.

Žemės valdos projektai

Nagrinėjamoje teritorijoje yra nėra parengtų žemės valdos projektų.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu pertvarkomas žemės sklypas Žiedo g. 67 (kad. Nr. 5247/0012:502), Mastaičių k., Alšėnų sen., Kauno r.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo Žiedo g. 67 plotas 0,1100 ha, užstatytos žemės plotas 0,1026 ha, kelių plotas – 0,0074 ha., pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5247/0012:502, unikalus Nr. 4400-0638-4334, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 0,0024 ha.

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

Visas analizuojamas kvartalas, apribotas Garliavos ir Žiedo gatvėmis yra gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų) pastatai, todėl mūsų planuojamas užstatymas numatomas pagal aplinkinį susiformavusį užstatymą.

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas (sujungiamas) sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:
įregistruota Žiedo gatve, kaip inžinerinis statinys, kurio unikalus Nr. 4400-6242-2119.
2. vakaruose su:
įregistruota Garliavos gatve, kaip inžinerinis statinys, kurio unikalus Nr. 4400-0946-6748.
3. rytuose su:
įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos žemės sklypu Žiedo g. 65, Mastaičių k. (kad. Nr. 5247/0012:504);
4. pietuose su:
įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos žemės sklypu Garliavos g. 52, Mastaičių k. (kad. Nr. 5247/0012:503).

KITI DUOMENYS**Žemės servitutai**

- žemės sklype nėra nustatytų registruotų servitutų.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas.

Pažymėjimas plane	Statiniai	Paskirtis	Unikalus Nr.	Adresas	Nuosavybė
1A1p	Gyvenamasis namas	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)	4400-0679-4467	Žiedo g. 67, Mastaičių k., Kauno r.	Privatūs asmenys I. S., V. S.

Inžinerinė infrastruktūra – Ryšių komunikacijų teritorijoje nėra. Planuojamoje teritorijoje yra įrengti centralizuoti elektros tinklai. Skirstomųjų dujotiekių tinklai yra atvesti iki gyvenamojo namo. Geriamojo vandens tinklai atvesti ir yra pajungti nuo Žiedo ir Garliavos gatvės sankryžos. Nuotekų tvarkymo tinklai pajungti pertvarkomajame žemės sklype nuo Žiedo ir Garliavos gatvės sankryžos. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų. Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai esami nuo Žiedo ir Garliavos gatvės sankryžos.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Žiedo gatvės (D kategorijos gatvė).

Išorės gaisrų gesinimui: išorės gaisrų gesinimui numatomas pajungimas nuo šalia sklypo esančių vandentiekio sklendžių ir (ar) vandentiekio šulinių.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**Planuojami sklypai**

Koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. balandžio 05 d. „Dėl sklypų sujungimo ir padalijimo detaliojo plano“, su tikslu suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris bus prijungtas prie žemės sklypo kadastro Nr. 5247/0012:502; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.

Įsiterpęs žemės plotas, kaip jis apibrėžiamas Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilų kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), geležinkelių, miškų sklypų (plotų), vandens telkinių), kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu, taip pat nurodytųjų įstatymų nustatytus reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), geležinkeliais, miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformuotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas, griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro šio įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Todėl šiuo atveju, įsiterpęs žemės plotas formuojamas palei besiribojančius privačius žemės sklypus ir registruotą inžinerinius statinius (gatves).

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	~0,0333	GG -- Gyvenamoji teritorija	Kita	G1 -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2	~0,1433	GG -- Gyvenamoji teritorija	Kita	G1 -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Skl. Nr. 1 yra tarpinis projektuojamas suformuotas valstybinis žemės plotas, kuris yra prijungiamas prie skl. kad. Nr. 5247/0012:502.

Statybos reglamentai: detaliuoju planu žemės sklype nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	< 8,5	1-2	Iki 25	Iki 0,40	87,61	Sodybinio užstatymo	Vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
2	< 8,5	1-2	Iki 25	Iki 0,40	87,56	Sodybinio užstatymo	Vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai

Statinių statybos zonos, kuriose yra galima pastatų statyba, parodytos grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Formuojant statybinę zoną įvertintos gatvių užstatymo linijos. Formuojant detaliojo plano sprendinius įvertintos gretimybės, kurios ribojasi su planuojama teritorija, detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Pertvarkant teritoriją atsižvelgta ir nepažeis trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, viešojo intereso.

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

Skl. Nr.	Erdv. kodas	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu-sas
1	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0105	Naujai nustat.
	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0160	Naujai nustat.
	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0016	Naujai nustat.
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0105	tikslin.
	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0058	tikslin.
	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0386	Naujai nustat.

PASTABOS:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Elektros tinklų apsaugos zonose

1. draudžiama:

- 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
- 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
- 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;
- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizms po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
- 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
- 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su krovinio arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

Detaliajame plane numatyti ir nustatomi servitutai:

- S servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms; plotas – 0,0113 ha.

Numatoma veikla sklype:

Sklypas „2“ -- planuojamose sklypuose galima vienbučio gyvenamojo namo statyba su pagalbinio ūkio pastatais.

Numatomų statyti pastatų paskirtys

Žemės sklype „1“ ir „2“ numatoma statyti:

- (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai): vieno buto pastatus su pagalbinio ūkio pastatais.

Saugotini želdiniai – Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra.

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) -- nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas nuo šalia teritorijos esamų tinklų (prie Garliavos gatvės);

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, būtinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, būtinės nuotekos nuvedamos į esančius nuotekų tinklus;

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Pertvarkomame žemės sklype Žiedo g. 67, Mastaičių k., Alšėnų sen., Kauno r. esami pastatai yra pajungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų esančių Žiedo ir Garliavos gatvėse.

Elektros, skirstomojo dujotiekio tinklai yra nutiesti planuojamoje teritorijoje.

Buities nuotekų tinklai jungiami prie planuojamoje teritorijoje esančių d160 nuotekų tinklų, vandentiekio ir lietaus nuotekų tinklai yra prijungti prie esamų tinklų.

Požeminiai Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų planuojamam sklype nėra, numatomas pajungimas nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Garliavos gatvėje.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse bei raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Prisijungimui prie vandentiekio, ūkio-buities ir lietaus nuotekų linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas, numatomas prisijungimas prie vandentiekio, ūkio-buities ir lietaus nuotekų tinklų bus vykdomas atskiru techninio projekto metu.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją Nr. 2 patenkama iš Žiedo gatvės esamos nuovažos. Garliavos ir Žiedo gatvės yra registruoti inžineriniai statiniai, kurių raudonosios linijos sutampa su registruotomis inžinerinių statinių (Garliavos ir Žiedo gatvių) ribomis.

Abi gatvės priskiriamos D kategorijai ir yra pilnai išplėtos tankiai užstatytoje teritorijoje. Jos turi visą būtiną infrastruktūrą, įskaitant esamus inžinerinius tinklus. Atsižvelgiant į tai, bet kokie planuojami teritorijos vystymo ar pertvarkymo sprendimai turi būti suderinti su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais, užtikrinant nepertraukiamą eismo ir inžinerinių tinklų veikimą.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Automobilių laikymo vietos

Automobiliai laikomi garaže.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui numatomas pajungimas nuo šalia sklypo esančių vandentiekio šulinio.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Kauno vandenys“, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500;
3. Transporto judėjimo schema M 1:500.