

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE TUJŲ G. 3,5 GRAITĖS K., UŽLIEDŽIŲ SEN., KAUNO R.SAV.

PLANAVIMO UŽDAVINIAI:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr.TS-109 patvirtinto žemės sklypo kad.Nr.5283/0006:138 detaliojo plano - vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Užliedžių sen., Graitės k., Tujų g.3, kadastro Nr.5283/0006:869 ir Tujų g.5, kadastro Nr.5283/0006:874.

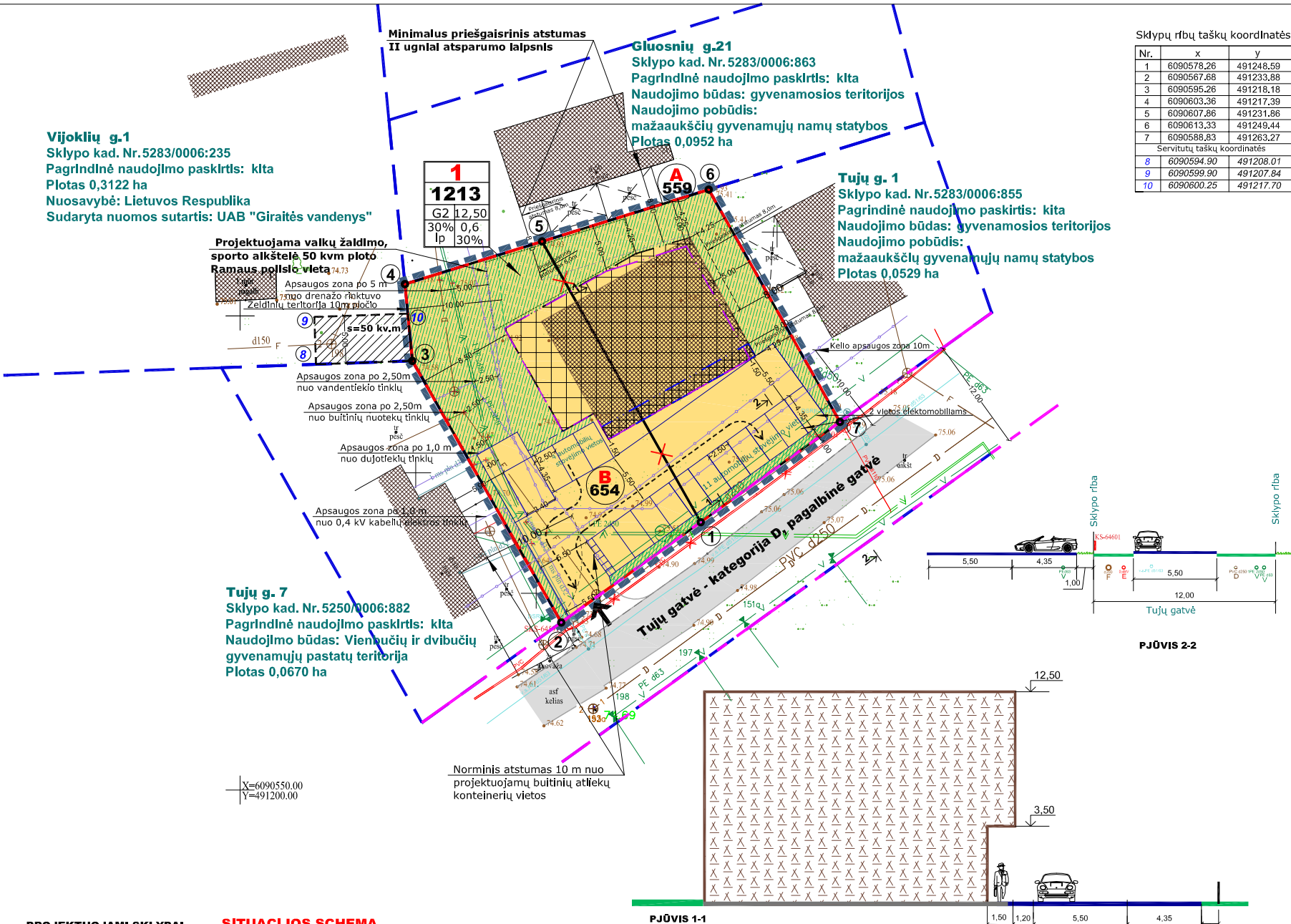
Planavimo tikslas: sujungti žemės sklypus Tujų g. 3,5, į vieną, pakeisti žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo būdus, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Panaikinti SŽN Sąlygas neįregistruotas NT registre: Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, skirsnis). Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1skirsnis).

DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ:

- Adresas: Tujų g. 3, Graitės k., Užliedžių sen., „Kauno r. sav. - **sklypas A.**
- Kadastro Nr.5283/0006:869;
- Žemės sklypo plotas: 0,0559 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- Savininkas: UAB "Nestra".
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (IV skyrius,1 skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,10 skirsnis).

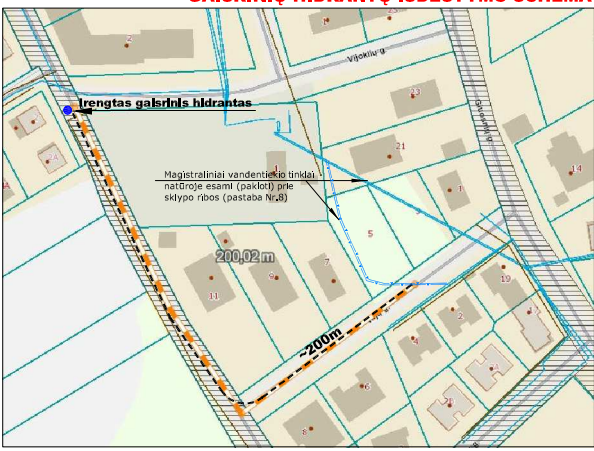
- Adresas: Tujų g. 5, Graitės k., Užliedžių sen., „Kauno r. sav. - **sklypas B.**
- Kadastro Nr.5283/0006:874;
- Žemės sklypo plotas: 0,0654 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- Savininkas: UAB "Nestra".
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis). Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis). Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,10 skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis).



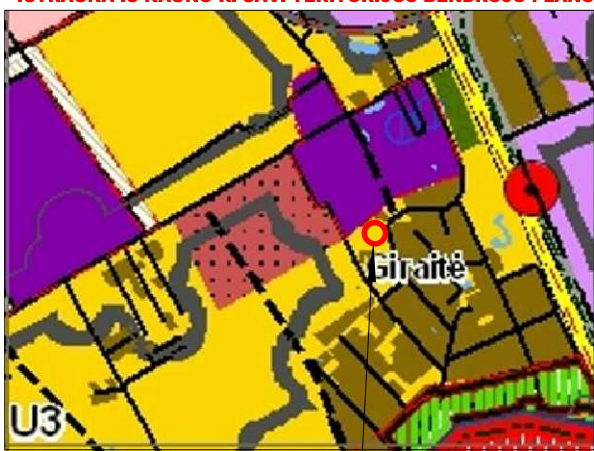
PROJEKTUOJAMI SKLYPAI SITUACIJOS SCHEMA



GAISRINIŲ HIDRANTŲ IŠDĖSTYMO SCHEMA



IŠTRAUKA IŠ KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BENDROJO PLANO



DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO RĖŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
Sklypo, servituto (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) ribos - tarp taškų:	Sklypo (jo dalies) plotas, (kv.m)	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leidžiamasis pastatų aukštis (m)	Leidžiamasis užstatymo tankis	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	1,2,3,4,5,6,7	1213	GG Gyvenamosios teritorijos	KT Kita	G2 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	12,50	30%	0,6	Ip Laisvo planavimo užstatymas	30%	Iki 3	Gyvenamasis pastatas (daugiabutis)	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,10 skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (IV skyrius,1 skirsnis). Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
*Projektuojamas servitutas s-50 kv.m tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus (projektuojamo paviršinio lietaus nuotekų tinklo pastijungimui) žemės sklype Vijoklių g.1 (viešpataujantis).													
**Kelio servitutas 1352 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.156-1-5, viešpataujantis (NTR sklype kad.Nr.5283/0006:875 - Tujų g.); registruotas žemės sklypo Nr.4400-1597-8953, Nr.4400-1597-9029, NTR duomenų bazės išrašuose.													
**Servitutas 4981 kv.m, teisė tiesti,naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr.156-1-5; 156-1-11; 156-1-12; 156-1-13; 156-1-14; 156-1-25; 156-1-26; 156-1-27; 156-1-28; 156-1-29 (viešpataujantis); registruotas žemės sklypo Nr.4400-1597-8953, Nr.4400-1597-9029, NTR duomenų bazės išrašuose.													
* Paaiškinimas: Planuojamos teritorijos projektuojamus paviršinius lietaus nuotekų tinklus numatoma pajungti į lietaus nuotekų tinklų šulinį Nr.198, esantį žemės sklype Vijoklių g.1. Projektuojamas servitutas s-50 kv.m tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus minėtame žemės sklype. Servituto sutartis bus sudaroma parengus techninį projektą, gavus statybos leidimą.													
** Notarinės sutarties tarp B.D., S.D. ir UAB"Nestra" 2023-01-25 punkte 2.2 NTR duomenų registre, nustatytos kitos daiktinės teisės: kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Viešpataujančių servitutų įregistravimo pagrindas: 2008-11-21 Pirkimo-pardavimo sutartis Nr.7KV-5346.													

PASTABOS:

1. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ąjį pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo", Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 "Dėl Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo" ir Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr.TS-233 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo" sprendinius .
2. Nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į U3 teritoriją: naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais.
3. Priklausomųjų želdynų plotų norma (pagal 2007-12-21 LR AM įsakymo Nr. D1-694 ir vėlesnių pakeitimų) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 30% želdynų., t.y. ~360kv.m. Brėžinyje želdinių teritorija užima ~410 kv.m, pažymėta atskiru žymėjimu. Konkreti priklausomųjų želdynų vieta parenkama techninio projekto metu.
4. Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamų žemės sklypų Tujų g.3 ir Tujų g.5 ribomis.
5. Tujų gatvės kategorija (D) - pagalbinė gatvė. Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 12,00 m, pagal patvirtintą detalųjį planą. Vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".
6. Vykdytą veiklą teritorijoje, kurioje yra nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).
7. Projektuojamam žemės sklypui Tujų g.5, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos, nuo žemės sklype Vijoklių g.1 esančių komunalinių objektų- (biologinių nuotekų valymo įrenginių). Kreipėmės į UAB „Graitės vandenys“ dėl Vijoklių g.1 Graitės k., Užliedžių sen., Kauno r.sav. esančių biologinių nuotekų valymo įrenginių tipo ir projekcinio našumo patikslinimo. Gavome atsakymą iš UAB „Graitės vandenys“, kad esančių biologinių nuotekų valymo įrenginių tipas yra uždaras ir 400 m3/p projekcinio našumo. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 3 priedo 1 lentelės "Komunalinių objektų, kuriuose tvarkomos nuotekos, sanitarinės apsaugos zonų dydis" 4 p., šio tipo biologiniams nuotekų valymo įrenginiams nėra taikoma apsaugos zona. Projektuojamam žemės sklypui Nr.1 naikinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).
8. Nustatyta (patikslinta) magistralinių vandentiekio tinklų, kurie kirta žemės sklypą Tujų g.3, vieta. Tikslų paklotų vandentiekio tinklų vieta - prie žemės sklypo Tujų g.5 sklypo ribos. Išlaikomi norminiai atstumai nuo paklotų magistralinių tinklų.
9. Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:
 - Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-22, Nr. REG325538;
 - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-07-17, Nr. REG21166483;
 - UAB "Graitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-22, Nr. REG325837;
 - Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-11, Nr. REG324170;
 - AB "Energinės skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-08, Nr. REG323546;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM, teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-10, REG323924.
10. Gaisrų gesinimas numatomas iš esamo gaisrinio hidranto. Esamas hidrantas įrengtas ~200 m atstumu nuo projektuojamos teritorijos, Radastų /Guobų gatvių sankirtoje.
11. Vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patvirtintais LR AM 2011-12-02 įsakymu Nr.D1-933 ir pakeitimais, patvirtintais LR AM 2021-02-22 įsakymu Nr.D1 -103, nuo atviro tipo automobilių saugyklių, kai automobilių skaičius (5-10), nustatomas atstumas - 5,0 m; kai automobilių skaičius (11-20), nustatomas atstumas - 7,0 m. Atstumas matuojamas nuo atviro tipo automobilių saugyklių dangos krašto iki patalpų varstomų langų. Atstumai išlaikomi.
12. Vadovaujantis Kauno r. sav. tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr.TS-350 "Dėl minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo" projektuojamame žemės sklype nustatomas privalomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 2 vietos vienam butui. Automobiliai projektuojami sujungto žemės sklypo Nr.1 ribose. Projektuojama 15 automobilių stovėjimo vietų.
13. Buitinių atliekų ir antrinių žaliavų konteinerių vieta suprojektuota prie įvažiavimo į sklypą. Išlaikomas norminis 10 m atstumas nuo dvibučio namo Tujų g.7 langų ir 10m nuo projektuojamo daugiabučio pastato langų.
14. Projektuojamų vaikų žaidimų aikštelės, vadovaujantis HN 131:2015 "Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai" nuostatomis.
15. Valstybei priklausanti melioracijos statinių rekonstrukcijos projektas žemės sklypo kad. Nr.5283/0006:138 (sklypo plotas 2,048 ha), esančio Graitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav.yra parengtas ir atlikta PVC 145-160 ir 113/126 mm skersmens drenažo rinktinių rekonstrukcija užstatomoje teritorijoje. Drenažo rekonstrukcijos darbus įvykdė UAB "Bijamita". Melioracijos sistemos nurašytos.
16. Planuojamoje teritorijoje infrastruktūra išvystyta. Inžinerinių tinklų išdėstymą, inžinerinių tinklų pasijungimą žiūrėti brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo schema".
17. Pagal VI Transporto kompetencijų agentūra, išduotas teritorijų planavimo sąlygas, 2024-10-23, REG25043907, planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną "E". Šiame žemės sklype statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 m. Reikalavimai išlaikomi. Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
18. Gretimame projektuojamos teritorijos žemės sklype Vijoklių g.1, priklausančiame UAB „Graitės vandenys“ veikia biologiniai nuotekų valymo įrenginiai. Kreipėmės į bendrovę dėl sanitarinės apsaugos zonos nustatymo. Pateiktas atsakymas: UAB „Graitės vandenys“ adreso: Vijoklių g. 1 Graitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. esančių biologinių nuotekų valymo įrenginių tipas yra uždaras ir 400 m3/p projekcinio našumo.
19. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla įtakos projektuojamai teritorijai neturės.
20. Detaliojo plano sprendiniai neigiamai socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės.
21. Detaliojo plano sprendinius žemės sklypo savininkas suderino derinimo rašte.

ATTESTUOJAMAS	UAB "PLANUOTOJAI"	31/20260	KOMPLEKSIAS	Žemės sklypo kad.Nr.5283/0006:138 Graitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr.TS-109 detaliojo plano koregavimas
NR.342	VASARIO 16 DIENOS 8.46. KAJANAS. LT 42362		OBJEKTAS	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE TUJŲ G. 3,5 GIRAITĖS K., UŽLIEDŽIŲ SEN., KAUNO R. SAV.
A-776	PV	Laimutė Pališienė	2024/0205	
A-776	ARCH	Laimutė Pališienė	2024/0205	BRĖŽINYS
ETAPAS	INICIATORIUS	UAB NESTRA	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500	LAIKA
DP			PLAN-2024-DETALUSIS PLANAS	LAPAS
			K-VT-52-24-158	1