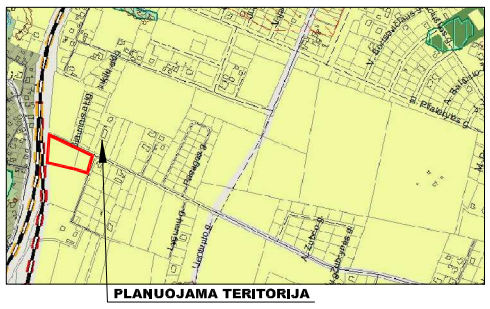
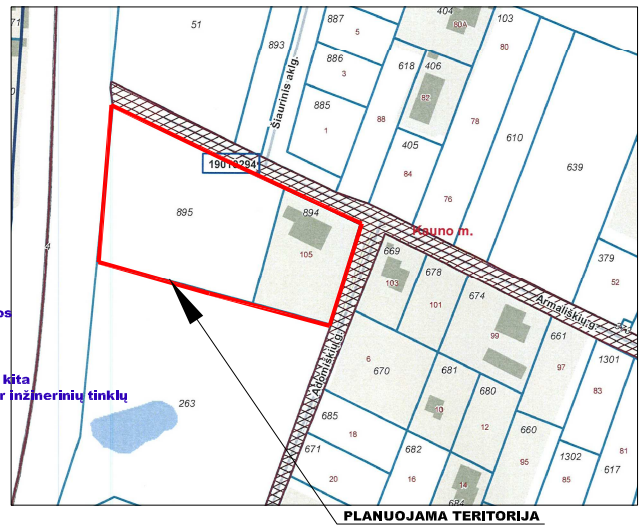
IŠTRAUKA IŠ KAUNO M. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO

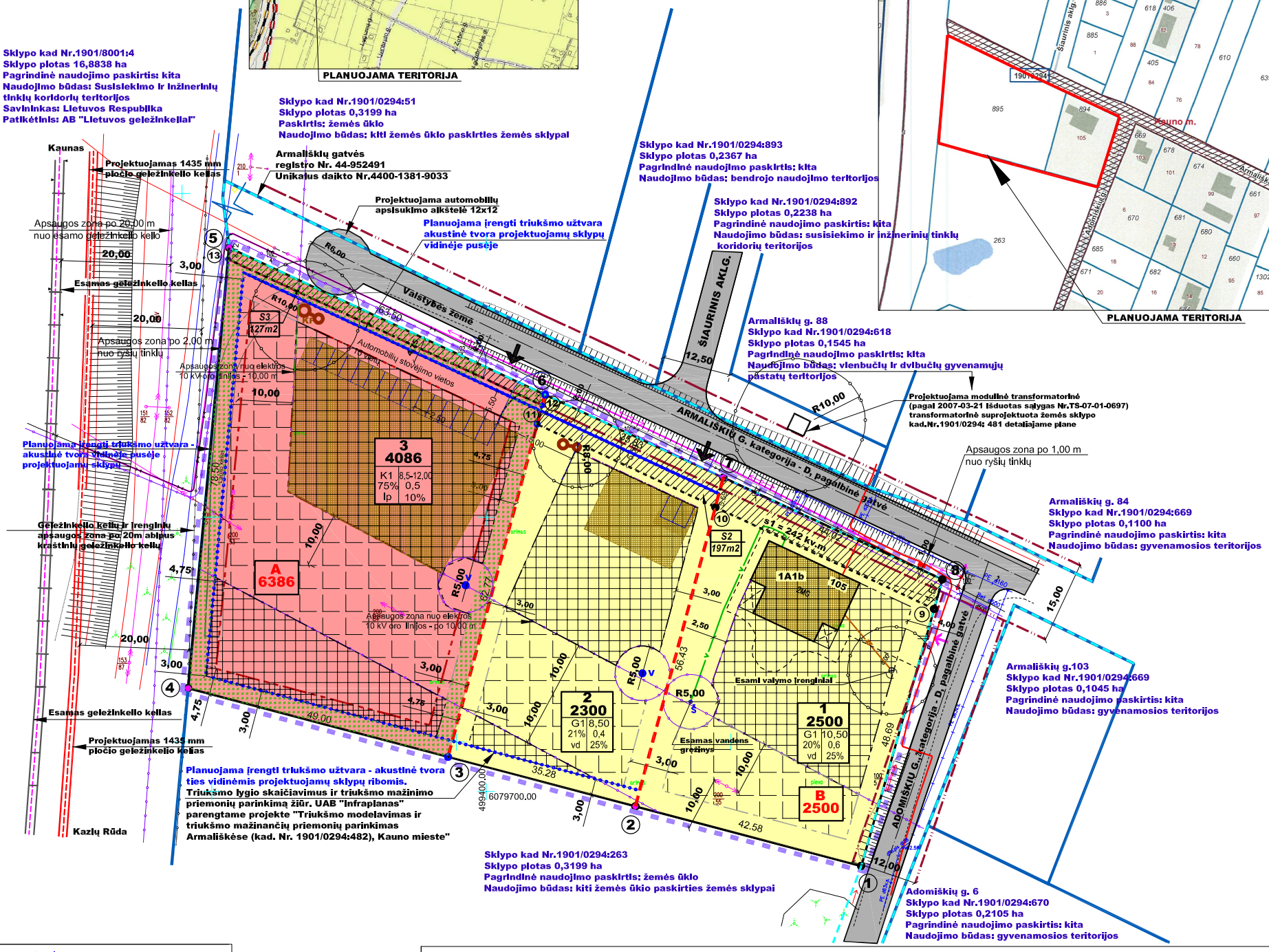



**PLANAVIMO TIKSLAS:**

**Keisti žemės sklypo kadastro Nr.1901/0294:895, Armališkėse, Kaune detalųjį planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m gruodžio 31d. įsakymu Nr. A - 4852 "Dėl žemės sklypų Armališkėse (kadastro Nr. 1901/0294:481 ir Nr. 1901/0294:482) detaliojo plano patvirtinimo", siekiant padalyti į sklypus, pakeisti žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, komercinės paskirties objektų teritorijos ir nustatyti žemės naudojimo ir statybos reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.**

**SITUACIJOS SCHEMA**




**DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ:**

- Kadastro Nr. 1901/0294: 895 - žymėjimas sklype - A.
- Žemės sklypo plotas: 0,6386 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- Savininkas: privatus asmuo - K. V.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos - III skyrius, 4 skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - III skyrius, 11 skirsnis.
- Kadastro Nr. 1901/0294: 894 - žymėjimas sklype - B.
- Adresas - Armališkių g.105, Kaunas;
- Žemės sklypo plotas: 0,2500 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Savininkas: privatus asmuo - D. S.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos - III skyrius, 4 skirsnis. Pastatas - Gyvenamasis namas; Unikalus daikto Nr. 4400-2650-0474; Pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai).

**Kampų posūkių koordinačių lentelė**

| Taško Nr. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 6079697.32 | 499427.16 |
| 2 | 6079706.32 | 499393.05 |
| 3 | 6079718.82 | 499345.68 |
| 4 | 6079799.11 | 499353.16 |
| 5 | 6079772.34 | 499410.73 |
| 6 | 6079757.23 | 499443.21 |
| 7 | 6079751.84 | 499441.76 |
| 8 | 6079766.96 | 499409.28 |
| 9 | 6079770.39 | 499410.20 |
| 10 | 6079797.03 | 499352.96 |

**DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ**

| Sklypo, servituto (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) ribos - tarp taškų: | Sklypo (jo dalies) plotas, (kv.m) | Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: Teritorijos naudojimo tipas | Žemės naudojimo paskirtis | Žemės naudojimo būdai | Leistinas pastatų aukštis (m) | Leistinas užstatymo tankis | Leistinas užstatymo intensyvumas | Užstatymo tipas | Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys | Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: Pastatų aukštų skaičius | Statinių paskirtys | Kiti reglamentai: Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos Servitutai( esami / projektuojami) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1, 2,10, 7, 8,9 | 2500 | GV | KT Kita | G1 | 10,50 | 20% | 0,6 | vd Vienbutis, dvibutis | 25 | 1 - 2 | * | Aerodromo apsaugos zonos - III skyrius,1 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos - III skyrius, 4 skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - III skyrius, 11 skirsnis. |
| s1 | 7, 8, 9, 10 | 242 | Servitutas - telsė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr.2, 3 savininkams, inžinerinius tinklus aptarnaujančioms organizacijoms (tarnaujantis) | | | | | | | | | | |
| 2 | 2,3,11,12,6,7,10 | 2300 | GV | KT Kita | G1 | 8,50 | 21% | 0,4 | vd Vienbutis, dvibutis | 25 | 1 - 2 | * | Aerodromo apsaugos zonos - III skyrius,1 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos - III skyrius, 4 skirsnis. |
| s2 | 6, 7, 10, 11 | 197 | Servitutas - telsė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr.3 savininkams, inžinerinius tinklus aptarnaujančioms organizacijoms (tarnaujantis) | | | | | | | | | | |
| | | | Servitutas s1 = 242 kv.m - telsė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.1 (viešpataujantis). | | | | | | | | | | |
| 3 | 3,4,13,5,6,12,11 | 4086 | GV | KT Kita | K | 8,50 - 12,00 | 75% | 0,5 | Ip Laisvo planavimo | 10 | 1 - 2 | ** | Aerodromo apsaugos zonos - III skyrius,1 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos - III skyrius, 4 skirsnis. |
| s3 | 5, 6,12,11,13 | 127 | Servitutas - telsė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas inžinerinius tinklus aptarnaujančioms organizacijoms (tarnaujantis) | | | | | | | | | | |
| | | | Servitutas s1 = 242 kv.m - telsė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.1 (viešpataujantis). | | | | | | | | | | |
| | | | Servitutas s2 = 197 kv.m - telsė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.2 (viešpataujantis). | | | | | | | | | | |

PAAIŠKINIMAI: GV - Gyvenamoji teritorija. G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. * - Vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas ( statinių paskirtys ).
K - komercinės paskirties objektų teritorijos. * - statinių paskirtis - negyvenamieji pastatai. Užstatymo tipas: Ip - laisvo planavimo.

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- RENGIAMO DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
- SKLYPŲ REGISTRUOTŲ NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE RIBOS - GRETIMŲ SKLYPŲ
- PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBA
- ATIDALINTO ŽEMĖS SKLYPO RIBA
- PROJEKTUOJAMAS SERVITUTAS
- ESAMA ĮVAŽA ( įvažiavimas - išvažiavimas )
- PROJEKTUOJAMA ĮVAŽA ( įvažiavimas - išvažiavimas )
- KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJA
- GYVENAMOJI TERITORIJA (vienbutis ar dvibutis gyvenamas pastatas )
- PROJEKTUOJAMI ŽELDYNAI
- STATYBOS RIBA (kai pastato aukštis iki 8,50 m)
- STATYBOS RIBA (kai pastato aukštis iki 12,00 m)
- 1/2300 SKLYPO NR.(pagal eksplikaciją) SKLYPO PLOTAS (kv.m.)
- a b c d e f — a - ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS; b - STATINIŲ AUKŠTIS (metrai); c - UŽSTATYMO TANKIS; d - UŽSTATYMO INTENSYVUMAS; e - UŽSTATYMO TIPAS; f - PRIKLAUSOMIEJI ŽELDYNAI SKLYPE
- 3 PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBŲ TAŠKAI
- GATVĖS RIBA TARP RAUDONŲJŲ LINIJŲ
- ESAMŲ GATVIŲ INVENTORINĖS RIBOS
- STATINIO STATYBOS VIETA
- STATINIO STATYBOS VIETA (tik iškėlus ar sukabeliavus 10 kV oro linija)
- STATINIO STATYBOS VIETA (pastato aukštis iki 12,00m)
- TRIUKŠMO UŽTVARA - AKUSTINĖ TVORA
- INŽINERINIŲ TINKLŲ, ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONŲ RIBA
- 8,00 KF — PROJEKTUOJAMI VIETINIAI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI SU NUOTEKŲ KAUPIMO REZERVUARU (VIETA SĄLYGINĖ)
- 5,00 V — PROJEKTUOJAMAS ARTEZINIS GRĘŽINYS (VIETA SĄLYGINĖ)

**PASTABOS:**

1. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 sprendinius ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius, patvirtintus KMT 2019 m. gegužės 14 d. sprendimo Nr.T-196. Teritorijos naudojimo tipas: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona - gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kt.
2. Planuojant teritoriją vadovautasi šių institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:
- Kauno miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-23, Nr. REG163662;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-06, Nr. REG164525.
- AB " Kauno energija" teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-30, Nr. REG164146;
- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-31, Nr. REG164179;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-23, Nr. REG163627;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-22, Nr. REG163608;
- UAB "Kauno gatvių apšvietimas", teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-23, Nr. REG163699;
- Kauno apskrities priešgaisrinio gelbėjimo valdyba, teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-28, REG163821;
- VĮ Transporto kompetencijų agentūra, teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-31, REG164221;
3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto - 25% žemės sklype Nr.1, 2 ir 10% žemės sklype Nr.3: LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1- 694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos patvirtinimo". Priklausomųjų želdynų norma žemės sklype Nr.3 - 10%, tai sudaro ~410 kv.m.
4. Keičiamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamo žemės sklypo sklypo kad. Nr.1901/0294:895, Nr.1901/0294:896 ribomis.
5. Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinų medžių ar krūmų nėra.
6. Pastatas planuojamame sklype turi būti projektuojamas ir statomas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" 3-čio priedo "Statinių išdėstymo sklype reikalavimai" nuostatomis. Statant iki 8,5 m aukščio statinius, atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Statant statinius iki 12,00 m aukščio, normatyvinis atstumas iki sklypo ribos - 4,75 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
7. Žemės sklype Nr.3 projektuojamo pastato paskirtis galima administracinės paskirties: su bankų, draudimo įstaigų, biurų, advokatų, notarų, antstolių kontorų, Informacijos centrų ir kitos paskirties patalpomis.
Prekybos ir paslaugų paskirties patalpos: parduotuvė, vaistinė, knygynas, prekybos paviljonas, grožio salonai, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo - išdavimo punktų patalpos; automobilių techninio aptarnavimo pastatas.
Ateityje nusprendus dėl ūkinės veiklos vykdymo minėtame žemės sklype, ji bus detalizuojama rengiant naujo pastato statybos techninį projektą.
8. **Rengiant pastato techninį projektą atlikti triukšmo ir taršos modeliavimą, todėl kad detaliojo plano rengimo metu nėra tinkslių duomenų apie numatomo pastato paskirtį.**
9. Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" , patv. LR AM 2011-12-02 įsakymu Nr. D1-933. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 kv.m, bet neviršija 140 kv.m - 2 vietos. Automobiliai parkuojami savo žemės sklypų Nr.1, 2 ribose.
Planuojamame sklype Nr. 3 turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" , - 14 vietų ( 12+2 ): Administracinės paskirties patalpos 300 kv.m: (1 vieta 25 kv.m pagrindinio ploto) = 12 vnt.; Sandėliavimo patalpa ~ 400 kv.m : (1 vieta 200 kv.m sandėlių ploto) = 2 vietos.
Suprojektuota 15 automobilių stovėjimo vietų žemės sklype Nr.3.
10. Nuo atvirų mašinų aikštelių, taip pat nuo įvažiavimų iki gyvenamųjų namų langų, kai mašinų skaičius (11 - 50), atstumas - 15,00 m. Planuojamame sklype Nr. 3 projektuojama 15 automobilių stovėjimo vietų. Nuo 15 vietų automobilių stovėjimo aikštelės iki gretimuose sklypuose esančių pastatų yra išlaikomas normatyvinis atstumas - ne arčiau 15 m iki gyvenamųjų pastatų. Brėžinyje parodytos siūlomos automobilių stovėjimo vietos, tikslintinos techninių projektų sprendiniais, vadovaujantis normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.
11. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII - 2166.
12. Statyba 10 kV oro linijos apsaugos zonoje galima tiks iškėlus ar sukabeliavus minėtą oro liniją.
13. Visi naujai projektuojami inžineriniai tinklai projektuojami remiantis inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotomis sąlygomis. Magistraliniai vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai šiai dienai yra pakloti Armališkių ir Zubrynės gatvių susikirtime. Rengiamas projektas įrengti magistralinius tinklus Armališkių gatvėje iki Pasagos gatvės. Brėžinyje pateikiama schema prijungimo prie projektuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Inžinerinių tinklų sprendinius žiūrėti brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo brėžinys".
14. Projektuojamų vietinių buitinių nuotekų valymo įrenginių ir artezinių gręžinių vietos parodytos sąlyginai, tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro - nenormuojamas.
15. Projektuojami buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir arteziniai gręžiniai žemės sklypuose, tai laikini įrenginiai. Ateityje, atsiradus galimybėms numatoma savo lėšomis prisijungti prie kvartalinių arba centralizuotų inžinerinių tinklų, prieš tai nustatyta tvarka gavus projektavimo sąlygas, parengus prisijungimo prie centralizuotų tinklų projektą ir gavus statybos leidimą.
16.Geležinkelio kelių ir įrenginių apsaugos zona po 20,00m abipus kraštinių geležinkelio kelių nepatenka į projektuojamą teritoriją. Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas dėl galimos esamo ir perspektyvinio geležinkelio įtakos planuojamai teritorijai, parengtas projektas "Triukšmo modelavimas ir triukšmo mažinančių priemonių parinkimas Armališkėse (kad. Nr. 1901/0294:482), Kauno mieste" (rengėjas UAB "Infraplanas"). Numatoma įrengti triukšmo užtvarą - akustinę tvorą ties vidinėmis projektuojamo žemės sklypo ribomis. Išvadą ir rekomendacijas žiūrėti parengtame projekte. Jokia nauja įrenginių ar statinių statyba neprojektuojama AB " Lietuvos geležinkeliai" patikėjimo teise valdomame žemės sklype. Atraminė triukšmo mažinimo sienutė projektuojama už gatvės raudonųjų linijų ribos. Konkreti atraminės triukšmo mažinimo sienutės vieta, tikslios kampų koordinatės bus nustatomos techninio projekto rengimo metu, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
17.Keičiamo detaliojo plano sprendiniai nepablogina gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia neigiamo poveikio supančiai aplinkai, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų
18.Projektuojamo sklypo ribos šlaurės pusėje sutampa su Armališkių gatvės Inventorizuotomis ribomis. Gatvės registro Nr.44/952491, unikalus daikto Nr.4400-1381-9033, sudarymo data 2007-12-04.15
Rytuose detaliojo plano galiojimo riba sutampa su Adomiškių gatvės inventorizuota riba.Gatvės registro Nr.44/952491, unikalus daikto Nr.4400-1381-9033, sudarymo data 2007-12-04.15. Armališkių ir Adomiškių gatvių kategprija D, aptarnaujančios gatvės.Gatvių riba tarp RL: 12,00 - 15,00 m. Šios kategorijos gatvėse atstumai tarp įvažų į sklypus - nereglamentuojami. Tiksli įvažų vieta bus parenkama rengaint pastatų techninius projektus, vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" .

K-VT-19-18-326

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Atestato Nr.3452 | UAB "PLANUOTOJAI" Vasario 16-osios 8-6, Kaunas tel.209260 | | | KOMPLEKSAS: Detaliojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-12-31, įsakymu Nr. A-4852 "Dėl žemės skl. Armališkėse (kadastro Nr. 1901/0294:481 ir Nr. 1901/0294:482) keitimas |
| Atestato Nr. | Pareigos | Vardas, pavardė | Parašas | Data |
| A 775 | PV | Laimutė Pėželienė | | 2020 - 11 |
| A 776 | Architektė | Laimutė Pėželienė | | 2020 - 11 |
| ETAPAS | | | | |
| SP | INICIATORIUS: K. V. | | | |

OBJEKTAS: **ŽEMĖS SKLYPAS KAD. NR. 1901/0294:895, KAUNE**

BRĖŽINYS: **PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1 : 500** — LAIDA 0

ŽYMUO: **29 - PLANUOTOJAI - 2018** — LAPAS 1 — LAPŲ 1