

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

• **TVD Nr. K - VT - 52 - 18 - 373 ir Nr. K - VT - 52 - 18 - 374.**

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gegužės 31 d. įsakymas Nr. ĮS - 1053 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo".

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. birželio 22 d. įsakymas Nr. ĮS - 1184 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2018 m. birželio 25 d. Nr. S - 639 tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatorių.

Koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus "Dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-09-26 įsakymu Nr. ĮS-1591 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žvaigždžių g. 31 žemės sklypo, kadastrinis Nr.5270/0008:185, detaliojo plano dalies keitimo žemės sklypuose, kadastriniai Nr.5270/0008:323, 5270/0008:328, 5270/0008:614 - 5270/0008:617, 5270/0008:1191 - 5270/0008:1202, 5270/0008:1205, 5270/0008:1206, 5270/0008:1209, 5270/0008:1212 - 5270/0008:1215, patvirtinimo, sklypų sujungimo ir padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo įsakymu 2013 m. gruodžio 19 d. Nr. ĮS - 2253.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas Kauno r. sav., Raudondvario apyl. sen., Didvyrių k., Lomankos g. 73, kadastro Nr. 5270/0008:1204, kurio plotas - 0,0671 ha.

Žemės sklypas Kauno r. sav., Raudondvario apyl. sen., Didvyrių k., Lomankos g. 75, kadastro Nr. 5270/0008:1203, kurio plotas - 0,0572 ha.

Žemės sklypų savininkai: Agnė Venclovienė, Vytautas Venclovas.

TPD uždaviniai - sujungti žemės sklypus Kauno r. sav., Raudondvario apyl. sen., Didvyrių k., Lomankos g. 73, kadastro Nr. 5270/0008:1204 ir Lomankos g. 75, kadastro Nr. 5270/0008:1203 tarpusavyje, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

TPD iniciatoriai: Agnė Venclovienė, Vytautas Venclovas.

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16 - osios g .8 - 6, Kaunas.

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

31- PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	6	0

ESAMA PADĖTIS:

Žemės sklypas brėžinyje "A".

ADRESAS – žemės sklypas Kauno r. sav., Raudondvario apyl. sen., Didvyrių k., Lomankos g. 73

Kadastrą Nr.5270/0008:1204.

Sklypo plotas: 0,0671 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai: Agnė Vencloviėnė, Vytautas Venclovas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1) XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,0980 ha).

2) XLIX.Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Kitos daiktinės teisės:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas, plotas 656 kv.m (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kadastrą Nr. 5270/0008:1244.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, plotas 656 kv.m (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad.Nr.5270/0008:1244.

Žemės sklypas brėžinyje "B".

ADRESAS – žemės sklypas Kauno r. sav., Raudondvario apyl. sen., Didvyrių k., Lomankos g. 75.

Kadastrą Nr.5270/0008:1203.

Sklypo plotas: 0,0572 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkai: Agnė Vencloviėnė, Vytautas Venclovas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1) XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,0980 ha).

2) XLIX.Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Kitos daiktinės teisės: nėra.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija yra U3 urbanizuotoje teritorijoje (pagal Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimus). Teritorija patenka į naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais teritoriją.

GRETIMYBĖS

Žemės sklypų Kauno r. sav., Raudondvario apyl. sen., Didvyrių k., Lomankos g. 73, 75 gretimybės:

- Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.5270/0008:1244 - įvaž. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,0656 ha.

31- PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	6	0

- Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5270/0008:1210 - Lomankos g. 77. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,0574 ha.
- Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5270/0008:1216 - Lomankos g. 71. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,1015 ha.
- Rytuose žemės sklypo gretimybė - Lomankos gatvė valstybės žemėje.

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus jungiame į bendrą inžinerinių tinklų sistemą.

Užtikrinamas greta esančių sklypų drenažo veikimas.

Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis

- Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS - 299).
- Kauno raj. savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr. TS - 385).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341).
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS - 275).
- Infrastruktūros objektų - degalinių išdėstymo Kauno rajone specialiuoju planu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr. TS - 68).
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno r. sav., Alšėnų sen. specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. 2014-05-15 sprendimu Nr. TS - 237).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiuoju planu (patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS - 43).

PROJEKTUOJAMAS SKLYPAS

Žemės sklypas (sujungtas) Nr. 1.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 1243 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai –GV.

Užstatymo tipas: vienbutis, dvibutis užstatymas – vd.

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

Leistinas pastatų aukštis (m) – 8,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 27%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas, plotas 656 kv.m (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kad.Nr.5270/0008:1244. Servitutas įregistruotas NT registre.

31- PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	6	0

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, plotas 656 kv.m (viešpataujantis daiktas) žemės sklype kadastro Nr.5270/0008:1244. Servitutas įregistruotas NT registre.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos.

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta.

Projektuojami inžineriniai tinklai jungiami į bendrą Kauno rajono inžinerinių tinklų sistemą. Projektuojamų tinklų galingumas ir įrenginių išdėstymo vieta tikslinama rengiant konkrečių pastatų ir inžinerinių tinklų techninius projektus. Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta.

- Projektuojamiems sklypams taikomos "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos", patvirtintos LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr.343 bei daliniai pakeitimai.
- Pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ parengtas teritorijų planavimo sąlygas Nr. 2018-08-01 Nr.REG77479, Nr.REG77480 projektuojamos 0,4 kV elektros kabelių linijos prijungiamos nuo esamos apskaitos spintos R-753 - KS-77425, esančios šalia sklypo.

Dujotiekio tinklai pakloti Lomankos gatvėje. Dujų apskaitos spintas projektuoti prie sklypo ribos, prijungti rie esamų dujotiekių tinklų Lomankos gatvėje.

- Pagal Telia Lietuva, AB parengtas teritorijų planavimo sąlygas 2018-08-02 Nr. REG77726, Nr. REG77728 teritorijoje pakloti požeminių TEO LT, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais.
- Projektuojamuose žemės sklypuose esama drenažo sistema nenaikinama, užtikrinamas greta esančių sklypų drenažo veikimas.
- Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 % (tai želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės sklypo ploto) sklypuose.
- Pagal UAB „Giraitės vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. 2018-08-08 Nr. REG78239 privačiomis lėšomis įrengti vandentiekio tinklai yra Lomankos gatvėje šalia sklypo, nuotekų tinklai yra Lomankos g. prie namo Nr. 79. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų įvadai prijungiami prie esamų šulinių privačiame žemės sklype kad. Nr. 5270/0008:1244.
- Techninio projekto metu gauti raštišką pritarimą savo lėšomis klojusį inžinerinius tinklus savininkų sutikimus.

31- PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	6	0

- Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" (pakeitimai patvirtinti LR aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533). Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 kv.m, bet neviršija 140 kv.m - 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 kv.m - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniai kaip 140 kv.m esančiam naudingam plotui. Automobiliai parkuojami savame žemės sklype.
- Lomankos gatvės kategorija - D, pagalbinė gatvė, pagal STR 2.06.04: 2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" (pakeitimai patvirtinti LR aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533. Visi inžineriniai tinklai jau pakloti Lomankos gatvės RL ribose. Servitutai privačiame žemės sklype kad. Nr. 5270/0008:1244, skirti požeminėms ir antžeminėms komunikacijoms tiesti; suprojektuoti kelio servitutai. Servitutai nustatyti parengtame - patvirtintame detalajame plane ir registruoti NT registre.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Gaisrų gesinimui namatoma įrengti priešgaisrinius hidrantus ant vandentiekio tinklų linijos trąsos Lomankos gatvėje valstybės žemėje.

Detalajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant techninius projektus.

- Numatomų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti.

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastato. Nuo privažiavimo kelių iki pastato atstumai atitinka reikalavimus. Privažiavimo keliai - esami: Lomankos gatvė ir esama įvažė šiaurinėje pusėje iš Lomankos gatvės.

Gaisro atveju privažiuoti prie pastato yra galimybė iš Lomankos gatvės ir esamos įvažės. Privažiavimo gatvės plotis - 5,50 m.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Projektuojant pastatus vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatyti ir įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Parengtame detalajame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie suprojektuoto statinio ar numatomo įrengto įrengti gaisrinio hidranto.

- Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją

31- PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	6	0

išdėstymas.

Artimiausios Kauno m. priešgaisrinės gelbėjimo valdybos:

- Kauno APGV 5-oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Žemaičių pl. 33, Kaune.

Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra aprūpinta specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teikti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

Papildoma medžiaga pateikiama.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai neturi. Gretimose teritorijose vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai ir sklypai, skirti gyvenamajai teritorijai.

Projekto vadovė

Laimutė Pėželienė

31- PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	6	6	0