

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Tauro g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:532, kurio plotas 0,2840 ha,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Tauro g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:532, kurio plotas 0,2840 ha, detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-08-23 įsakymas Nr. ĮS-1612 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2019-10-11 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-989, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslas – koreguoti planuojamos teritorijos (žemės sklypo Tauro g. 2) naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai – A. L.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. ATP 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

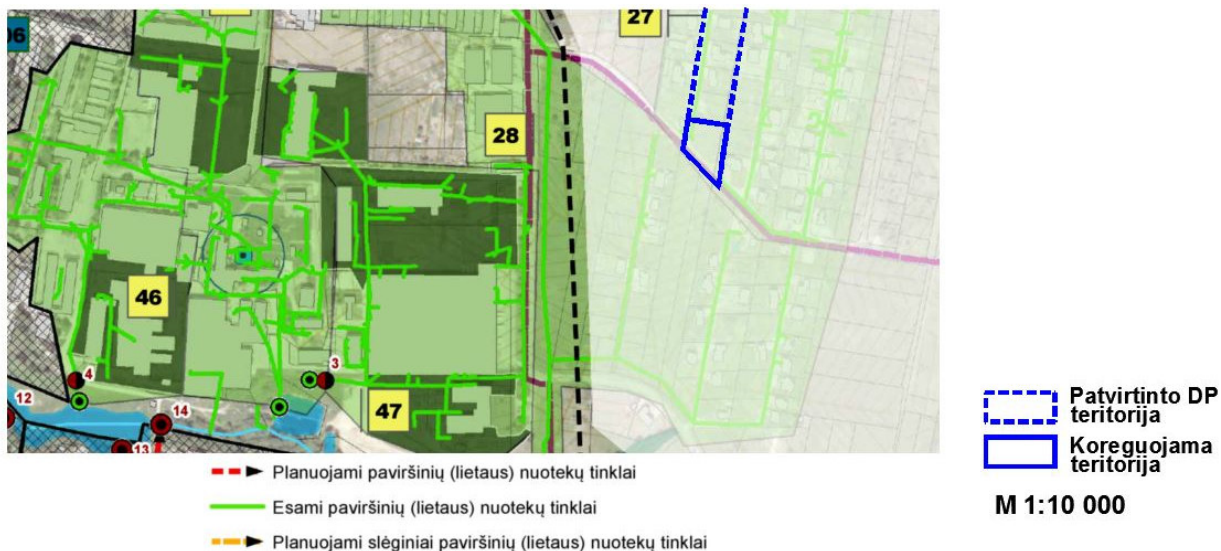
[Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas \(žiūr. Priedą Nr. 1 teksto gale\)](#)

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo koregavimo (patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16, sprendimu Nr. TS-411) sprendiniuose numatytoje plėtros teritorijoje iki 2019 m. (U4), teritorijos naudojimo tipas – GC (mišri centro teritorija). Planuojama teritorija į saugomas teritorijas, jų apsaugos ar buferines zonas nepatenka.

[Specialieji planai:](#)

1. KRS teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB "MTARCH" Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com, Tel.: 8 37 207335			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl., detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Tauro g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:532, kurio plotas 0,2840 ha, detalusis planas		
ATP 1097	PV	M.Torrau		DOKUMENTO PAVADINIMAS		
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Organizatorius: Kauno raj. savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: A. L.			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPA S	LAPŲ
					1	7



Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirt. Kauno rajono sav. tarybos 2019-09-26 sprend. Nr. TS-345, sprendiniuose planuojamo sklypo teritorijoje pažymėta, kad joje yra esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai.

2. KRS teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema



Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo schemoje, patvirtintoje Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341, sprendiniuose planuojamo sklypo teritorijoje vietinės reikšmės keliai neparodyti.

3. KRS vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

a) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr. TS-385, sprendiniuose planuojamo sklypo teritorijoje VN tinklų plėtra nenumatyta.



b) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano **koregavimo**, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr. TS-410, sprendiniuose planuojamo sklypo teritorijoje VN tinklų plėtros sprendiniai papildomai nedetalizuoti.

Planuojamame sklype yra nutiesti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai, prie kurių galima jungti numatomus statyti pastatus.

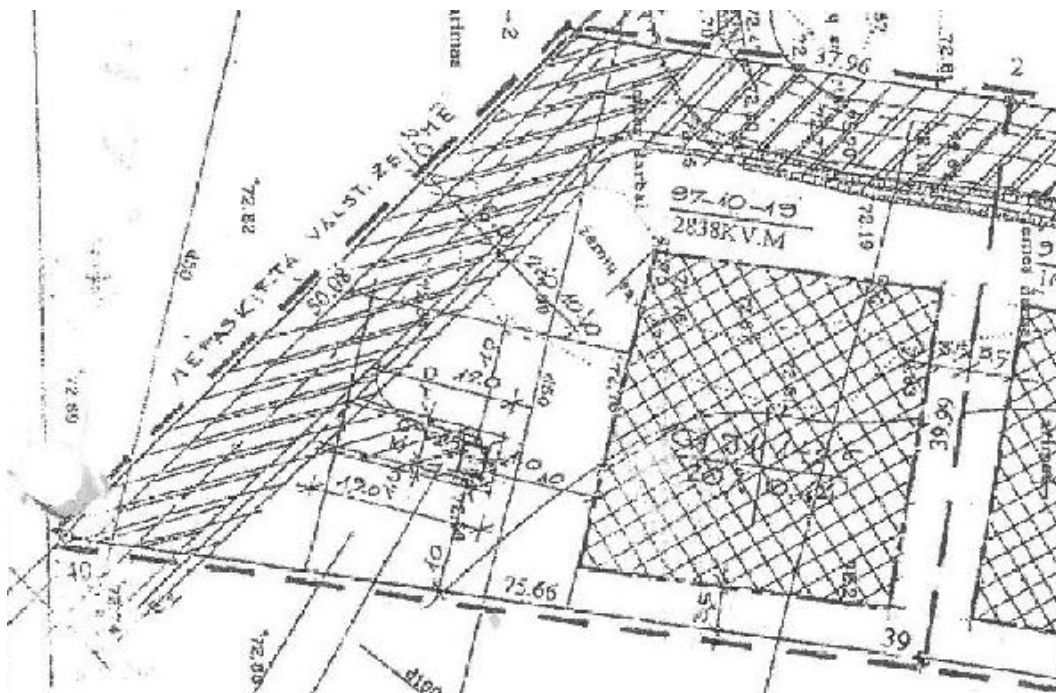
4. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275, sprendiniuose planuojamo sklypo teritorijoje turizmo plėtra nenumatyta. Artimiausias plėtros objektas yra II prioriteto dviračių trasa į pietus už apie 105 m nuo planuojamos teritorijos.



Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai

Patvirtinto detaliojo plano fragmentas
– koreguojama teritorija (sklypas Tauro g. 2)



Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. ĮS-586 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 detaliojo plano sprendiniuose žemės sklypui Nr. 97-

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	7	DPk

10-19 (dabar žemės sklypas Tauro g. 2) nustatyti naudojimo reglamentai:

- sklypo plotas 2838 kv. m (**pastaba:** matuojant vietinėje (S590) koordinatinių sistemoje gautas 2840 kv. m plotas, tikras plotas LKS koordinatinių sistemoje 2839 kv. m),
- žemės naudojimo paskirtis kita,
- žemės naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos, žemės naudojimo pobūdis sodybinio užstatymo teritorija,
- pastatų aukštų skaičius 1-2,5 aukštai (iki 2 aukštų su mansarda),
- užstatymo tankis iki 20 %,
- užstatymo intensyvumas 0,44.

Įregistruojant žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre atlikti įrašai: kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, žemės naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklype detaliuoju planu nustatyti žemės servitutai, kurie yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

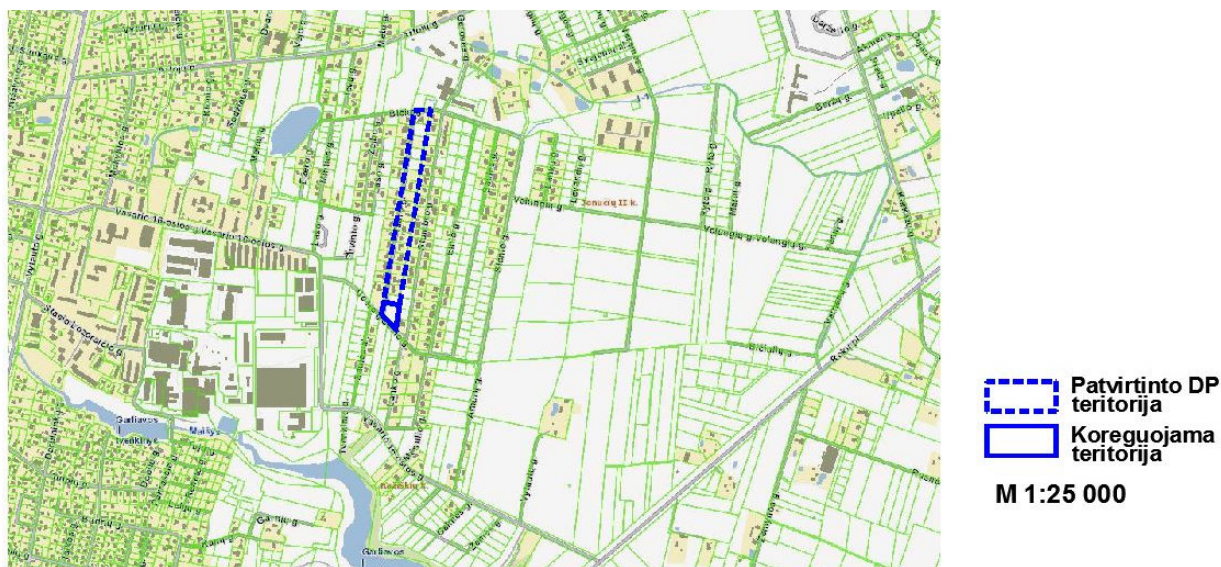
Planuojamas sklypas į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

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

Gamtinis karkasas – planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS KOREGUOJAMI SPRENDINIAI

Planuojama teritorija (sklypas):



Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Tauro g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:532, įregistruotas plotas 0,2840 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatoriui A. L. **Pastaba:** įregistruotas žemės sklypo plotas 2840 kv. m (pagal atliktus vietinėje Kauno miesto koordinatinių sistemoje (S590) sklypo matavimus), tačiau realus (tikras) sklypo plotas LKS koordinatinių sistemoje (transformavus) tarp koordinuotų ribos taškų lygus 2839 kv. m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	7	DPk

Gretimybės – Planuojama teritorija ribojasi: šiaurėje, vakaruose ir rytuose – su įregistruotais privačiais kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (anksčiau galioję žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai, keistini į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų pavadinimą) sklypais, pietuose – su Uosio gatvės dalimi valstybės žemėje, už kurios yra žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Teritorijos naudojimo tipas

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo koregavimo (2017-11-16, Nr. TS-411) sprendiniais, žemės sklypas yra mišrioje centro teritorijoje (**GC**).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas – įregistruota žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, žemės naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detaliojo plano koregavimo metu žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, nekeičiama (**KT**). Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1** (pavadinimas patikslintas pagal šiuo metu galiojančius normatyvinius dokumentus)).

Statybos reglamentas

Sklype paliekami galioti patvirtintame detalajame plane nustatyti statybos reglamentai:

Užstatymo tankis, %	Užstat. Intensyv.	Aukštų sk.
20	0,44	Iki 2 a. su mansarda

Papildomai **nustatoma pastatų altitudė metrais** – 81,70 (nuo planiruojamo žemės paviršiaus – 73,20); **statinių paskirtis** – gyvenamosios paskirties vieno buto pastatai (pagal STR 1.01.03:2017, 6.1 p.); **užstatymo tipas** – atskirai stovintys vienbučiai pastatai (daugiau, negu vienas, neblokuojant). Pastatus sklype projektuoti ir statyti neviršijant nustatytą užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo leistinų dydžių.

Koregavimo metu **patikslinama statybos riba** ir **statybos zona**. Atsižvelgiant į leistiną pastatų aukštį (8,5 m nuo žemės pav.), statybos riba nustatyta 3,0 m atstumu nuo sklypo šiaurinės ir rytinės ribų, o nuo servitutinių susisiekimo sistemos elementų – Tauro ir Uosio gatvių – 5,0 m.

Nustatoma normatyvinė **priklausomųjų želdynų** sklypo dalis – nemažiau 25%, kuri neužstatoma.

Teritorijos, kurioms nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Įregistruoti apribojimai sklype (pagal specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patv. LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 (LRV 1995-12-29 nut. Nr. 1640 redakcija): žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius).

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

Žemės sklype patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
1	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0254
	IX	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0307
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuotekų, pavirš. nuot. tvark. infrastrukt. aps. zonos	0,0609
	I	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0204
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,2839

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

Žemės sklypas drenuotas. Žemės sklype esančių melioracijos sausintuvų d50 naikinimo,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	7	DPk

rekonstravimo ar palikimo klausimus spręsti rengiant pastatų techninį (darbo) projektą, įvertinus konkrečius būsimų pastatų gabaritų ir, numatant statyti pastatus greta drenų, būtina parengti drenažo rekonstravimo projekto dalį.

Saugotini želdiniai – planuojamame sklype saugotinių želdinių nėra.

Esamas teritorijos užstatymas. Planuojamame sklype pastatų nėra, išskyrus modulinę transformatorinę pastotę, kuri yra kilnojamasis daiktas (žiūr. Elektros energetikos įstatymas, 2000-06-20 Nr. VIII-1881, 75 str., 2 d.).

Žemės servitutai

Planuojamame žemės sklype patvirtintu detaliuoju planu nustatyti žemės servitutai yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre:

menys apie patikslinamus žemės servitutus pertvarkytuose žemės sklypuose						
Ser- vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daik.		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko- das	Sklypo Nr.	Ko- das		
s1	„1“	203	Tauro g. 3÷34, 36, 38	103	Teisė važiuoti transporto priemonėmis	0,0918
s2	„1“	206	Tauro g. 3÷34, 36, 38	106	Teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas	0,0918
s3	„1“	92	AB „Vakarų skirst. tinklai“ („ESO“)	-	transformatorinei statyti	0,0067
s4	„1“	206	2005-11-18 sutartis Nr. 1-10675	106	Teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas	0,0626
s5	Tauro g. 4,6,8,10,12,14, 16,18,20, 22,24,26, 28,30, 32,34,36,38	203	„1“	103	Teisė važiuoti transporto priemonėmis	0,6003
s6	Tauro g. 4,6,8,10,12,14, 16,18,20, 22,24,26, 28,30, 32,34,36,38	206	„1“	106	Teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas	0,6003
S7	skl. 5260/0008: 378, :390, :463	203	„1“	103	Teisė važiuoti transporto priemonėmis	0,3295

Įregistruotieji žemės servitutai paliekami galioti, nekoreguojami ir netikslinami. Nauji žemės servitutai nenumatomi.

Inžinerinė infrastruktūra – žemės sklype yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio tinklai.

Inžineriniai tinklai (numatomų statyti pastatų prijungimo įvada) jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų (inžinerinius tinklus galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti):

- elektra jungtina nuo įvadinės apskaitos spintos ĮAS-9, vartotojo kabeliu (-iais) iki įvadinių vartotojo apskaitos spintų projektuojamuose pastatuose;
- vandentiekis jungtinas nuo vandentiekio d110, esančio Tauro gatvėje;
- buitės nuotekos nuvestinos į nuotekų tinklus d200, esančius Tauro gatvėje (šul.Nr.143);
- dujos jungtinos prie esamo vidutinio slėgio dujotiekio d63, esančio Tauro gatvėje;
- ryšiai jungtini nuo artimiausių ryšių tinklų (artimiausio šulinio);

- Lietaus nuotekos jungtinės nuo lietaus nuotekų d200, esančių Tauro gatvėje (šul.Nr.142);
- šildymui numatoma naudoti gamtines dujas.

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

Esant reikalui (esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi (žiūr. LR CK IV knyga, 2 dalis, 7 skyrius; taip pat Žemės įstatymas, 23 str.).

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

Transportas – į planuojamą sklypą patenkama Tauro ir Uosio gatvėmis.

Automobilių laikymo vietos – pagrindiniame brėžinyje parodytos galimos vietos automobiliams laikyti. Rengiant pastatų techninį (darbo) projektą būtina vadovautis STR 2.06.04:2014 reikalavimais ir automobilių skaičių priimti pagal reglamento 30 lentelės reikalavimus:

- pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m² – 1 vieta;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą

kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Nuo numatomų statyti pastatų priešgaisriniai atstumai iki pastatų gretimuose sklypuose išlaikomi.

Gaisrų gesinimui nuo planuojamo sklypo priešgaisriniai hidrantai yra: už apie 140 m, hidrantas Nr. 1, prie Saulės al. 16; už apie 290 m, hidrantas be numerio, prie Žaibo ir Lašo g. sankryžos. Esant reikalui numatyti papildomus priešgaisrinius hidrانتus, atstumas nuo jų iki sklypų turi būti nedidesnis, kaip 200 m.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 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).

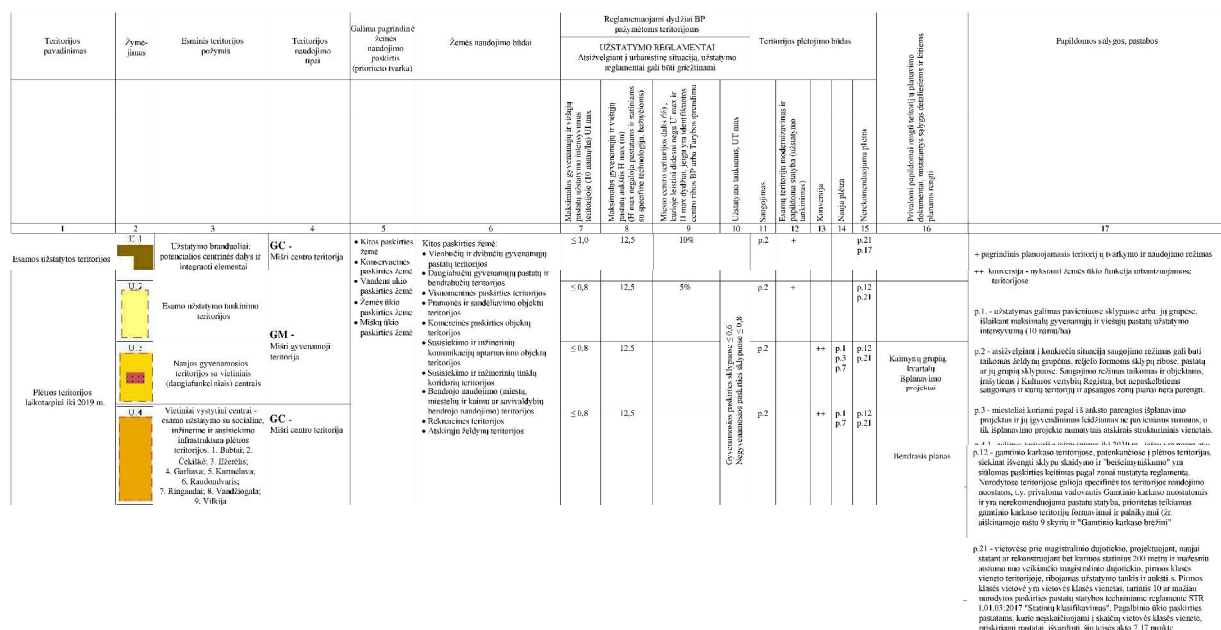
IŠVADOS

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 planuojamo sklypo naudojimui neturi.

Inžineriniai tinklai. Vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, dujotiekio, ryšių tinklai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių sklype, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas prisijungimui, rengiant pastatų techninį darbo projektą.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	7	DPk



 MTARCH ARCHITECTS		UAB "MTARCH" įmonės kodas 135073297 V.Putvinio g. 17-4, Kaunas el. p.: mtarch.architects@gmail.com tel.: 8 37 207 335		KRSA direktoriaus 2004-05-17 įsakymu Nr. JS-586 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 391 skl., detaliojo plano koregavimo sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Tauro g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:532, detalusis planas								
At. Nr.		Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas		RENGIMO TIKSLAS: Koreguoti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) -- teritorijos naudojimo tipą ir kita.					
ATP 1097		PV	M. Torrau	2020-02								
BENDROJO PLANO FRAGMENTAS (aišk. rašto priedas Nr. 1)												
Stadija	Organizatorius		KRS administracijos direktorius				Brėžinys	Brėžinių	Mastelis	Lapas	Lapų	Laida
DPk	Iniciatoriai		A. L.				1	1	1:10 000	1	1	O