

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

- **TPD Nr. K - VT - 52 - 16 - 396.**
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2016 m. spalio 10 d. reg. Nr. S-1161.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas "Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos" patvirtinimo 2016 m. rugsėjo 30d. Nr. JS - 1808.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

TPD iniciatorius: Aloyzas Skučas.

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

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

Dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-12-19 sprendimu Nr.TS - 527 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0003:29 detaliojo plano keitimas.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

1. Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-12-19 sprendimu Nr.TS-527 patvirtintu detaliuoju planu suformuotą žemės sklypą Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., kadastro Nr. 5233/0003:577, kurio plotas 0,5138 ha padalyti į du atskirus žemės sklypus.

2. Atidalytam sklypui pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir nustatyti žemės naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

3. Nustatyti patvirtinto detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

ESAMA PADĖTIS

Adresas – žemės sklypas kadastro Nr.5233/0003:577 Kauno r.sav., Karmėlavos sen., Narėpų k.

Sklypo plotas: 0,5138 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Savininkas: Aloyzas Skučas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

II. Kelių apsaugos zonos.

V. Aerodromo apsaugos zonos ir sanitarinės apsaugos zona.

XXVI. Miško naudojimo apribojimai.

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

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

GRETIMYBĖS

- Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi Narėpų gatve valstybės žemėje.

62 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	6	0

- Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypu, kadastro Nr. 5233/0003:78 žemės sklypu. Žemės sklypo plotas - 1,6274 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Aloyzui Skučui ir Vidmantui Skučui.
- Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su kitos paskirties sklypu kad. Nr. 5233/0003:230 - Narėpų g.5. Žemės sklypo plotas - 0,1704 ha. Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo savininkai - Sonata Žebuolienė, Darius Žebuolis.

Žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0003:548. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo plotas - 0,3656 ha. Žemės sklypo savininkai: Aloyzas Skučas, Irena Skučienė.

- Rytuose žemės sklypo gretimybė - žemės sklypas kad. Nr. 5233/0003:492. Naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, adresas - Narėpų g.11. Žemės sklypo plotas - 0,1646 ha. Žemės sklypo savininkas: Jadvyga Galickienė.

Kita gretimybė - žemės sklypas kad. Nr. 5233/0003:426 Pagrindinė naudojimo paskirtis - miškų ūkio. Naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai. Žemės sklypo plotas - 1,8990 ha. Žemės sklypo savininkas - Jadvyga Galickienė.

Detaliojo plano keitimas parengtas vadovaujantis:

- Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299) .
- Kauno raj. savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr.TS-385).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr.TS-341).
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr.TS-275).
- Infrastruktūros objektų - degalinių išdėstymo Kauno rajone specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr.TS-68.16).

Pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius, projektuojama teritorija patenka U2 - esamo užstatymo tankinimo teritorijas.

KEIČIAMOJE TERITORIJOJE

Žemės sklypo (kadastro Nr. 5 2 3 3 / 0 0 0 3 : 5 7 6) Nr. 1 -
plotas 13903 kv.m.

Savininkai: Rasa Skučienė, Saulius Skučas, Aloyzas Skučas
Projektuojamas užstatymo tankis – 13%, intensyvumas – 0,13.

Leistinas pastatų aukštis - 8,50 m.

Teritorijos naudojimo tipas: užstatoma žemės ūkio teritorija (ZU).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio (Z).

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Ž4).

Užstatymo tipas - atskirai stovintys pastatai (ap).

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

V. Aerodromo apsaugos zonos ir sanitarinės apsaugos zona.

XXVI. Miško naudojimo apribojimai.

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

62 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	6	0

Projektuojamas žemės sklypas Nr.1 įregistruotas NT registre. Žemės sklypo adresas - Vingio g. 4A, kadastro Nr. 5233/0003:576, plotas - 1,3903 ha. Pagal patvirtintą Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-12-19 sprendimu Nr.TS-527 detalų planą, projektuojamas žemės sklypo plotas - 1,3869 ha. Žemės sklypo plotas nustatomas pagal įregistruotą žemės sklypo plotą NT registre.

Žemės sklypo Nr.2 - plotas 1007 kv.m.

Projektuojamas užstatymo tankis– 20%, intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis - 9,00 m.

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (KT).

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymas (vd).

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas.

Servitutas s=51 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

II. Kelių apsaugos zonos.

V. Aerodromo apsaugos zonos ir sanitarinės apsaugos zona.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

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

Žemės sklypo Nr.3 - plotas 910 kv.m.

Projektuojamas užstatymo tankis– 30%, intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis - 8,50 m.

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (KT).

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymas (vd).

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas.

Servitutas s1=14 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr.2 savininkams (tarnaujantis daiktas).

Kelio servitutas s2=154 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr.2 savininkams (tarnaujantis daiktas).

Servitutas s3=62 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

II. Kelių apsaugos zonos.

V. Aerodromo apsaugos zonos ir sanitarinės apsaugos zona.

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

Žemės sklypo Nr.4 - plotas 4228 kv.m.

62 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	6	0

Projektuojamas užstatymo tankis – , intensyvumas – .

Leistinas pastatų aukštis - .

Teritorijos naudojimo tipas: nežstatoma žemės ūkio teritorija (ZN).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio (Z).

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4).

Užstatymo tipas - .

Statinių paskirtys - .

Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.1, plotas - 14 kv.m (viešpataujantis daiktas).

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype Nr.1 plotas - 154 kv.m (viešpataujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

V. Aerodromo apsaugos zonos ir sanitarinės apsaugos zona.

XXVI. Miško naudojimo apribojimai.

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos.

LR Aplinkos ministro 2005 m. liepos 1d. įsakymu Nr. D1-338 "Dėl STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" patvirtinimo" pakeitimo 2015 m. lapkričio 4 d. Nr.D1-800 maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4. Šis pakeitimas įsigalioja nuo 2016 m. sausio 1d.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai neišvystyta.

Pagal UAB "Kauno vandenys" išduotas 2016-11-03 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG14830 kitos paskirties žemės sklypuose Nr.2, Nr.3 projektuojami arteziniai gręžiniai ir vietinio nuotekų valymo įrenginiai. Sudaroma sutartis su įmone dėl išvalytų buitinių nuotekų išvežimo.

Yra galimybė buitinių nuotekų tinklų nuvedimą pajungti į esamą spaudiminę d600 mm ūkio buities nuotekų liniją Dviratininkų gatvėje. Šiuo atveju reikia suprojektuoti siurblinę ir gauti gretimo žemės sklypo savininkų sutikimą inžinerinių tinklų įrengimui.

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.

Projektuojamas sklypas patenka į II etapą infrastruktūrizuojamos viešojo vandens tiekimo teritoriją.

- Techninio projekto metu gauti raštišką pritarimą savo lėšomis klojusią inžinerinius tinklus savininkų sutikimus.
- Projektuojamiems sklypams taikomos "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos", patvirtintos LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr.343 bei daliniai pakeitimai.

62 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	6	0

- Pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotas 2016-11-04 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG14916 projektuojama 0,4 kV elektros kabelių linija prijungiama nuo esamos bendrovei priklausančios 0,4 kV oro linijos L-200 iki projektuojamos 0,4 kV komercinės apskaitos spintos.
- 0,4 kV komercinės apskaitos spintos ir dujų reguliavimo spintos vieta sąlyginė, tikslinti techniniame projekte.
- Pagal TEO LT, AB išduotas 2016-11-04 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG14809 projektuojami servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus, tame tarpe - tiesti ryšių tinklus. Projektuojamame žemės sklype Nr.4 yra paklotas TEO LT požeminis ryšių kabelis.
- Projektuojamuose žemės sklypuose esama drenažo sistema nenaikinama, užtikrinamas greta esančių sklypų drenažo veikimas. Projektuojamame sklype Nr.4 esantys valstybei priklausantys $d=800\text{mm}$ melioracijos įrenginiai paliekami, nes minėtame sklype jokia statybinė veikla nenumatoma. Apsaugos zona 15,00 m į abi puses nuo tinklo.
- Projektuojamų tinklų apsaugos zonos nepatenka į gretimų sklypų ribas.
- Priklausomųjų želdynų norma procentais sklypuose Nr. 2, 3 nuo žemės sklypo ploto - 25 % (tai želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės sklypo ploto).

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Detaliajame plane projektuojamų statinių poreikiui reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių 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 pastatų. Nuo privažiavimo kelio/ Narėpų gatvės iki pastatų atstumai atitinka reikalavimus. Privažiavimo keliai - esami, privažiuojama Narėpų gatve. Narėpų gatvės plotis - 6,00 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 detaliajame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio.

62 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	6	0

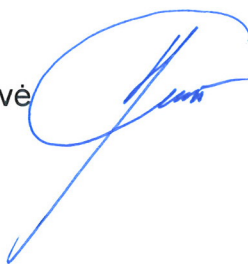
- Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją išdėstymas.

Pagal gaisro pobūdį gaisrams gesinti priskiriamos Kauno APGV 3-oji ir 4-oji komandos: valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyriai, esantys Elektrėnų g. 12, Mituvos g. 3, Kaune. Šios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra aprūpintos specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teikti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

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 Peželienė