

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 - 17 - 96.**

- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2017 m. kovo 6 d. Nr. S - 246.

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. vasario 24 d. įsakymas Nr. JS - 316 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

Organizuojamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. 1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:1) ir 3 skl. (kadastro Nr. 5247/0012:3) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 3, kadastro Nr. 5247/0012:447.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: žemės sklypas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 3, kadastro Nr. 5247/0012:447. Plotas: 0,1552 ha.

TPD uždaviniai - sklypą padalyti į du sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

TPD iniciatoriai: Elvinas Riauba, Simona Riaubienė, Lina Venckevičienė. Įgaliotas asmuo - Žydrūnas Maščinskas.

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

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

ESAMA PADĖTIS

ADRESAS – Žemės sklypas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 3. Kadastro Nr. 5247/0012:447.

Sklypo plotas: 0,1552, ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo savininkai - Elvinas Riauba, Simona Riaubienė, Lina Venckevičienė.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1) XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,1552 ha).

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojamas žemės sklypas yra U6 urbanizuotoje teritorijoje (pagal Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimus). Esminis teritorijos požymis: neprioritetinės plėtros kaimai. Teritorijos naudojimo turinys: gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai). Planuojama teritorija tiesiogiai besiriboja su užstatyta teritorija (esamomis valdomis), teritorija turi centralizuotus tinklus.

GRETIMYBĖS

Žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 3, kadastro Nr. 5247/0012:447 gretimybės:

3 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	5	0

- Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5247/0012:445 - Rasos g. 5. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,1596 ha. Žemės sklypo savininkai - Tadas Kalesas, Jūratė Kalesienė.
- Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.5247/0012:449 - Rasos g.1. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,1693 ha. Žemės sklypo savininkas - Lina Kazlauskienė.
- Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr 5247/0012: 421 - Saulės g. 4. Žemės sklypo plotas - 0,1558 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo savininkai - Karolis Liukaitis, Jurgita Liukaitienė, Astijus Subačius, Jurgita Subačienė.
- Kita gretimybė - žemės sklypas kad. Nr.5247/0012:405 - Saulės g. 6. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo savininkas - Janina Povilaitienė.
- Rytuose žemės sklypo gretimybė - Rasos gatvė valstybės žemėje. Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika.

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 (patirtintu 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).

PROJEKTUOJAMUOSE SKLYPUOSE

Žemės sklypo **Nr. 1 p l o t a s 7 7 8 k v . 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 - 33%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

3 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	5	0

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Esamas servitutas 4370 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti elektros ir inžinerinius tinklus žemės sklypuose Nr.1-3, 5, 7-13, 15, 17, 19, 21, 22, 44 (viešpataujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

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

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

Žemės sklypo Nr. 2 plotas 774 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 - 33%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%

Esamas servitutas 4370 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti elektros ir inžinerinius tinklus žemės sklypuose Nr.1-3, 5, 7-13, 15, 17, 19, 21, 22, 44 (viešpataujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI. Elektros linijų 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.

- Techninio projekto metu gauti raštišką pritarimą savo lėšomis klojusių 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.

3 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	5	0

- Pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ parengtas teritorijų planavimo sąlygas Nr. 2017-03-09 Nr.REG24717 projektuojamos 0,4 kV elektros kabelių linijos prijungiamos nuo esamų apskaitos spintų Nr. 2094 ir Nr. 2095.
- Projektuojamų dujotiekio reguliavimo spintų vietą tikslinti rengiant pastatų techninius projektus.
- Pagal Telia Lietuva, AB parengtas teritorijų planavimo sąlygas 2017-03-17 Nr. REG25280 teritorijoje požeminių TEO LT, AB ryšių komunikacijų nėra. Perspektyviniai ryšių tinklai projektuojami iki sklypo ribos.
- 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.
- Inžineriniai tinklai projektuojami ir įrengiami žemės sklypuose, kuriuose įregistruoti servitutai.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Gaisrų gesinimas namatomas iš žiedinio tinklo esančio Rasos - J.Lukšos gatvėse ir šalia esamų vandens telkinių.

Detaliajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, 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 kelių iki pastatų atstumai atitinka reikalavimus. Privažiavimo keliai - esami: Rasos, L. Lukšos gatvės. Gaisro atveju privažiuoti prie pastatų yra galimybė iš Rasos gatvės. Privažiavimo gatvių plotis - 6,00 m. Rasos gatvė pasibaigia akligatviu, įrengiant 12,00 x 12,00 m apsisukimo aikštelę.

- 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 ar gaisrinio hidranto.

- Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją

3 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	5	0

išdėstymas.

Artimiausios Kauno m. priešgaisrinės gelbėjimo valdybos:

- Kauno APGV Garliavos komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Lozoraičio g.17D, Garliavoje.

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

3 - PLAN -2017 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	5	0