

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 - 16 - 381.**

• Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2016 m. rugsėjo 28 d. Nr. S-1127.

• Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo 2016 m. rugsėjo 21 d. Nr. JS - 1726.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: du koreguojami žemės sklypai, kurių plotas - 0,1464 ha ir 0,1471 ha.

TPD uždaviniai:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003 - 11 - 27 įsakymu Nr.1188 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 sklypo ir 3 sklypo detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 12, kadastro Nr. 5247/0012:440 ir Rasos g. 22, kadastro Nr. 5247/0012:430.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

TPD iniciatoriai: Evaldas Jazokas, Vilma Jazokė, Žydrūnas Maščinskas, Vilma Maščinskienė, Valdas Žuklevičius, Jūratė Žuklevičienė, Vytautas Matusevičius.

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

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

PLANAVIMO UŽDAVINIAI:

Padalyti sklypą kadastro Nr. 5247/0012: 440 (Rasos g. 12), į du sklypus;

Padalyti sklypą kadastro Nr. 5247/0012: 430 (Rasos g. 22), į du sklypus.

Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus: teritorijos naudojimo tipą ir kita.

ESAMA PADĖTIS

ADRESAS – Žemės sklypas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 12.

Kadastro Nr. 5247/0012:440.

Sklypo plotas: 0,1464, ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo savininkai - Evaldas Jazokas, Vilma Jazokė, Žydrūnas Maščinskas, Vilma Maščinskienė.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1) XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,1464 ha).

ADRESAS – Žemės sklypas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 22.

Kadastro Nr. 5247/0012:430.

Sklypo plotas: 0,1471 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo savininkai - Valdas Žuklevičius, Jūratė Žuklevičienė, Vytautas Matusevičius, dabartinis savininkas – Dainius Kasparaitis (pirkimo -pardavimo sutartis nr.14166, 2016-12-19).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1) XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (0,0051 ha).

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	7	0

2) XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,1471 ha).

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojamas žemės sklypas yra U6 urbanizuotoje teritorijoje (pagal Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimus). Esminis teritorijos požymis: neprioritetinės plėtos 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. 22, kadastro Nr. 5247/0012:430 gretimybės:

- Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.5247/0007:237. Pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo plotas - 0,8609 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso - Remigijui Baužai.
- Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5247/0012: 451 - Rasos gatvė. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas: inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,1561 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Rimvydui Povilaičiui, Arvydui Povilaičiui.
Kitas sklypas - Rasos g. 20. Žemės sklypo kad. Nr. 5247/0012: 432. Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita. Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,1397 ha. Savininkai - Vytautas Svobūnas, Rasa Svobūnė.
- Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5247/0012: 429 - Rasos g. 21. Žemės sklypo plotas - 0,1673 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo savininkas: Valdas Jostas, Zita Jostienė.
- Rytuose žemės sklypo gretimybė - žemės sklypas kad. Nr. 5247/0012:5. Pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo plotas - 3,4117 ha. Žemės sklypo savininkas: Virginija Dyrienė.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 12, kadastro Nr. 5247/0012:440 gretimybės:

- Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Rasos g.14, kad. Nr.5247/0012:438. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,1461 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Aidiui Žukauskui, Jurgitai Žukauskienei, Gintarui Pališkiui, Ingridai Pališkienei.
- Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Rasos g.10, kad. Nr.5247/0012:442. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,1456 ha. Žemės sklypo nuosavybė: Česlovas Kairys.
- Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su Rasos gatve valstybės žemėje.
- Rytuose žemės sklypo gretimybė - žemės sklypas kad. Nr. 5247/0012:5. Pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo plotas - 3,4117 ha. Žemės sklypo savininkas: Virginija Dyrienė.

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

Užtikrinamas greta esančių sklypų drenažo veikimas.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	7	0

Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

Detaliojo plano keitimas 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. 2014-05-26).
- 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 plotas 750 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%.

Servitutas s1 = 17 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypų Nr.1-20 ,22 ,44 savininkams (tarnaujantis daiktas).

Esamas servitutas 4321 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypuose Nr.1-3,5,7-13,15,17,19,22,44 (viešpataujantis daiktas).

Esamas kelio servitutas 1561 kv.m teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.44 (viešpataujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

IX.Dujotiekių linijų apsaugos zonos.

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

XXIX.Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

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

Žemės sklypo Nr. 2 plotas 721 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	7	0

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 - 34%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%

Servitutas s2 = 32 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypų Nr.1-20, 22, 44 savininkams (tarnaujantis daiktas).

Esamas kelio servitutas 1561 kv.m teisė tvąžuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.44 (viešpataujantis daiktas).

Esamas servitutas 4321 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypuose Nr.1-3,5,7-13,15,17,19,22,44 (viešpataujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

IX.Dujotiekių linijų apsaugos zonos.

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

XXIX.Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

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

Žemės sklypo Nr. 3 plotas 732 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 - 34%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%

Servitutas s3 = 95 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypų Nr.1-10, 12-22, 44 savininkams (tarnaujantis daiktas).

Esamas servitutas 4144 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypuose Nr.1-3,5,7 - 10, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 44 (viešpataujantis daiktas).

Esamas kelio servitutas 1561 kv.m teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.44 (viešpataujantis daiktas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI.Elektros linijų apsaugos zonos.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	7	0

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. 4** plotas 732 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

Užstatymo tipas: vienbutis, dvibutis užstatymas – vd.

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

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

Leistinas užstatymo tankis - 34%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%

Servitutas s4 = 131 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypų Nr.1-10, 12-22, 44 savininkams (tarnaujantis daiktas).

Esamas servitutas 4144 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypuose Nr.1-3, 5, 7 - 10, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 44 (viešpataujantis daiktas).

Esamas kelio servitutas 1561 kv.m teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.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.

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.
- Pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ parengtas teritorijų planavimo sąlygas Nr. 2016/1261-TP projektuojamos 0,4 kV elektros kabelių linijos prijungiamos nuo esamų apskaitos spintų Nr. 2097 ir Nr. 2099.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	7	0

- Projektuojamų dujotiekio reguliavimo spintų vieta parodyta pagal rengiamus pastatų techninius projektus.
- Pagal TEO LT, AB parengtas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG13318 teritorijoje požeminių TEO LT, AB ryšių komunikacijų nėra. Projekte parodyti perspektyviniai ryšių tinklai iki kiekvieno namo atskirai.
- 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.

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.

- 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 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.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	6	7	0

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

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	7	7	0