

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI INFORMACIJA

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

TPD Nr.: K-VT-52-22-208

TPD pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0.2131 ha

TPD uždaviniai:

Žemės sklypą, kadastro Nr. 5270/0008:1341, padalyti į du žemės sklypus; koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

TPD organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracija, k. 188756386, Savanorių pr. 371, Kaunas.

TPD iniciatorius: A. V. (*), pagal 2022-02-28 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. S-240.

* *TPD iniciatorių TPDRIS atstovauja projektų vadovė Nijolė Tuleikienė.*

TPD rengėjas:

UAB "PLANUOTOJAI", k. 133890311, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaunas, tel. 8 37 209260.

TPD projekto vadovė:

Nijolė Tuleikienė, architektė, atestato Nr. A753, tel. 8 698 84139, el. p. nijole@planuotojai.lt

TPD rengiamas, vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr. IX-1962; Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-01-18 įsakymu Nr. JS-151 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo";

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-02-10 įsakymu Nr. JS-458 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo";

Darbų programa, patv. KRS AD 2022-02-10 įsakymu Nr. JS-458;

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2022-02-28, Nr. S-240

UAB “PLANUOTOJAI” Vasario 16-osios g. 8-6 , LT-44250 Kaunas, tel.8(37)209260					TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav.,Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341				
	PARĖIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	DOKUMENTAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS <				

Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija):

REG218047, 2022-03-31- Kauno rajono savivaldybės administracija;

REG218193, 2022-04-01 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM;

REG216421, 2022-03-22 – Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM;

REG216267, 2022-03-21 - AB “Energijos skirstymo operatorius”;

REG216280, 2022-03-21 - Telia Lietuva, AB;

REG217505, 2022-03-29 - Uždaroji akcinė bendrovė “Giraitės vandenys”;

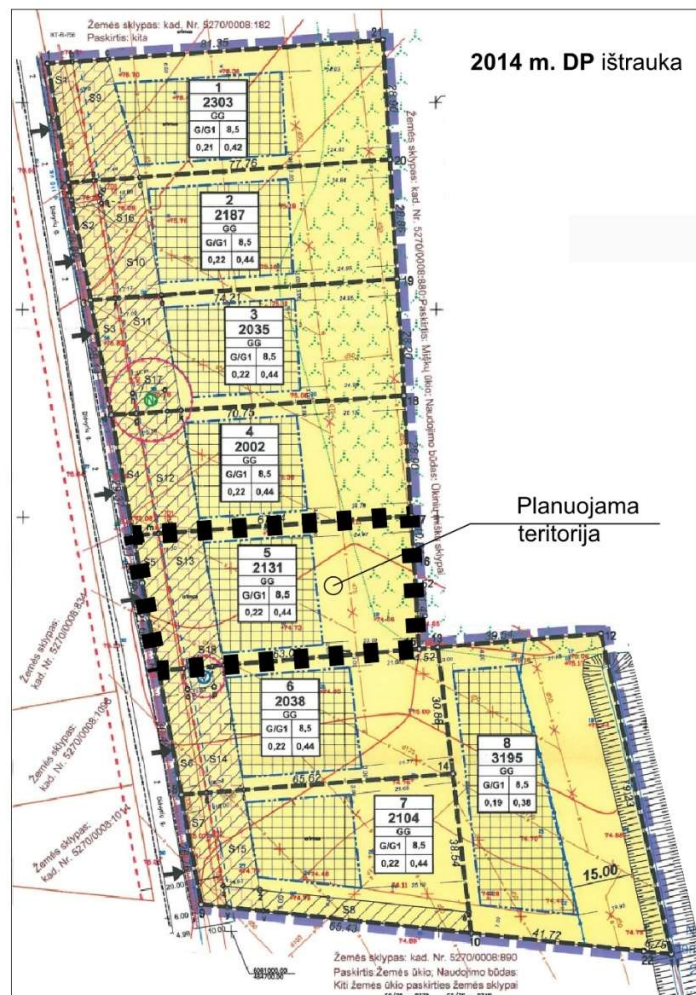
REG247558, 2022-10-26 - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

P. S.: Sąlygų prašyta, bet reikalavimai nekeliame:

2022-03-19 - Uždaroji akcinė bendrovė “Kauno vandenys” (sklypas yra ne UAB “Kauno vandenys” aptarnavimo zonoje).

Numatoma koreguoti teritorijų planavimo dokumentą (toliau - **TPD**):

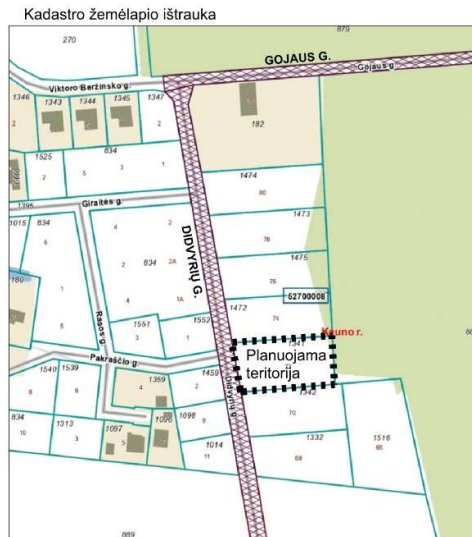
Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 “Dėl Kauno r. sav. Raudondvario sen. Didvyrių k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo” patvirtinta Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detalijų planą (toliau – **2014 m. DP**).



Rengiamo TPD sprendiniais planuojama teritorija - žemės sklypas Nr. 5.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341	62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		2	18	0	DET. PL

PLANUOJAMA TERITORIJA



E S A M A P A D Ė T I S

ŽEMĖS SKLYPAS

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Didvyrių g. 72

Kadastro Nr. 5270/0008:1341;

Plotas: 0.2131 ha;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Kitos daiktinės teisės:

Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, 0.0200 ha, - žemės sklypams pagal det. pl. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8;

*P.S.: pagal 2014 m DP – servitutas **S5, 0.0200 ha**;*

Kelio servitutas (tarnaujantis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, 0.0200 ha, - žemės sklypams pagal det. pl. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8;

*P.S.: pagal 2014 m DP – servitutas **S5, 0.0200 ha**;*

Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, 0.0332 ha, - žemės sklypams pagal det. pl. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8;

*P.S.: 2014 m DP – servitutas **S13, 0.0332 ha**, skirtas aptarnauti esamas 10 kV elektros oro linijas;*

Servitutas (viešpataujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, 0.0039 ha, - sklype Didvyrių g. 76;

*P.S.: pagal 2014 m DP – servitutas **S17, 0.0039 ha**, skirtas įrengti, naudoti ir aptarnauti biologinius nuotekų valymo įrenginius, - sklype Nr. 3;*

Servitutas (viešpataujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, 0.0034 ha, - sklype Didvyrių g. 70;

*P.S.: pagal 2014 m DP – servitutas **S18, 0.0034 ha**, skirtas įrengti, naudoti ir aptarnauti vandens gręžinį, - sklype Nr. 6.*

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), 0.2131 ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.0126 ha;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 0.0053 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0515 ha;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), 0.232 ha.

Savininkas: A. V.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
3	18	0	DET. PL

GRETIMYBĖS

Žemiau pateikiamose lentelėse pateikiama informacija apie planuojamos teritorijos, t.y. žemės sklypo Didvyrių g. 72, kaimyninius žemės sklypus - žemės sklypus, kurie suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, kuriems suteikti unikalūs numeriai ir kurie įregistruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre ir turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba atskirti ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų sklypais nesuformuotu žemės plotu (Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo dokumentų nuostatai, patv. LRV 1996-09-18 nut. Nr. 1079 (nauja redakcija)).

Vakarinėje pusėje - valstybinėje žemėje esanti **Didvyrių gatvė** (unik. Nr. 4400-0670-3026; sav.: Kauno rajono savivaldybė), o kitoje D kat. gatvės pusėje - šie nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, esantys Kauno r. sav., Raudondvario. sen., Didvyrių k.:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
5270/0008:1459 Pakraščio g. 2	0.0819	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A. L., V. L.	
5270/0008:1345 Pakraščio g.	1.1824	Kita	Susisiekimo ir Inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	V. P., J. S.	
5270/0008:1552 Pakraščio g. 1	0.0899	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	K. I., V. I.	

Šiaurinėje pusėje - šie nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, esantys Kauno r. sav., Raudondvario. sen., Didvyrių k.:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
5270/0008:1472 Didvyrių g. 74	0.2002	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	J. N., A. N.	Pagal 2014 m. DP – sklypas Nr. 4

Rytinėje pusėje - šie nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, esantys Kauno r. sav., Raudondvario. sen., Didvyrių k.:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
5270/0008:880	28.2565	Miškų ūkio	Ūkinių miškų sklypai	Lietuvos Respublika; patikėtinis: VĮ Valstybinių miškų urėdija	

Pietinėje pusėje - šie nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, esantys Kauno r. sav., Raudondvario. sen., Didvyrių k.:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
5270/0008:1342 Didvyrių g. 70	0.2038	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A.Š., R. Š	Pagal 2014 m. DP – sklypas Nr. 6

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

**62-2021-PLAN-DETALUSIS
PLANAS**

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
4	18	0	DET. PL

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Planuojamas žemės sklypas yra nagrinėjamoje teritorijoje, kuri apibrėžta **TPD** darbų programoje (patv. 2022-02-10, ĮS-458), - kvartale, esančiame Raudondvario seniūnijoje, Didvyrių k., tarp Didvyrių ir Gojaus gatvių, miško žemės sklypo (kad. N. 5270/0008:880) ir žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. N. 5270/0008:890).

Nagrinėjamos teritorijos plotas ~4.5 ha.



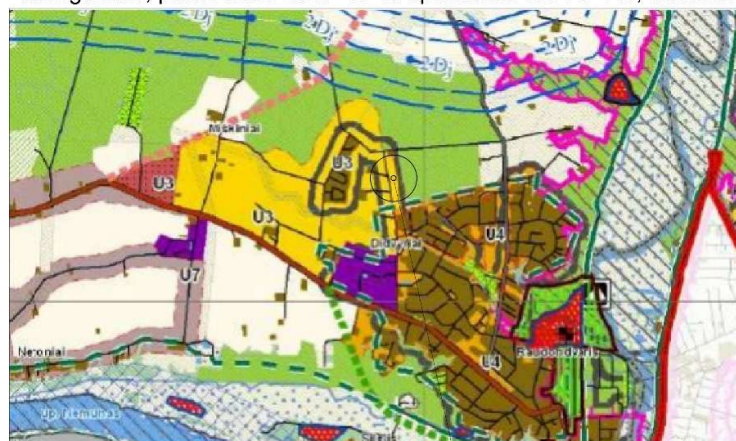
Į nagrinėjamą teritoriją patenka **2014 m. DP** suprojektuoti žemės sklypai Didvyrių g. 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), žemės sklypas Gojaus g. 20 (komercinės paskirties objektų teritorijos) bei Didvyrių ir Gojaus gatvių atkarpos.

URBANISTINĖ STRUKTŪRA.

Bendrasis planas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233, sprendinius (toliau - **BP**), nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuojamas teritorijas (**U.3**) – naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais. Teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**).

Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo keitimo koregavimo, patv. KRST 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, ištrauka



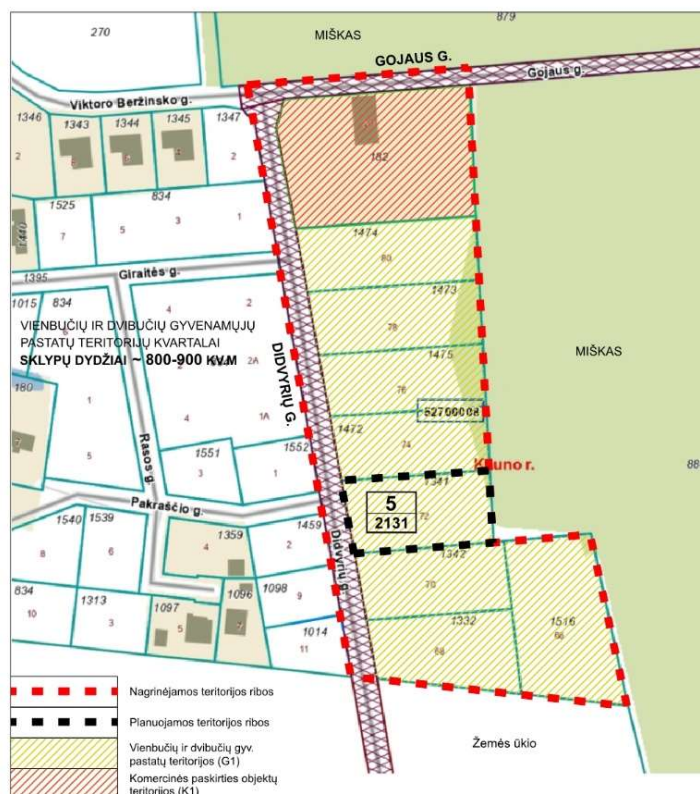
Planuojama teritorija

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. ĮS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
5	18	0	DET. PL

Rengiamo **TPD** sprendiniais tankinamas urbanizuojamos teritorijos užstatymas, atsižvelgiant į gretimose gyvenamosiose teritorijose esančių ar suprojektuotų žemės sklypų dydžius.



Gretimuose kvartaluose, esančiuose kitoje Didvyrių gatvės pusėje, prie Pakraščio, Rasos, Giraitės, Viktoro Beržinsko gatvių, vidutinis sklypo dydis yra ~ 800-900 kv.m.

Pagal rengiamo **TPD** sprendinius padalijus 2131 kv.m sklypą Nr. **5**, projektuojami ne mažesni sklypai: 1000 kv.m (proj. sklypas Nr. **5A**) ir 1131 kv.m. (proj. sklypas Nr. **5B**).

KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDYNAI.

Artimiausi atskirieji želdynai yra šalia - nagrinėjama teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės miško plotais (miško kvartalas Nr. 156), esančiais žemės sklype kad. Nr. 5270/0008:880, kurio patikėtinis – VĮ Valstybinių miškų urėdija.

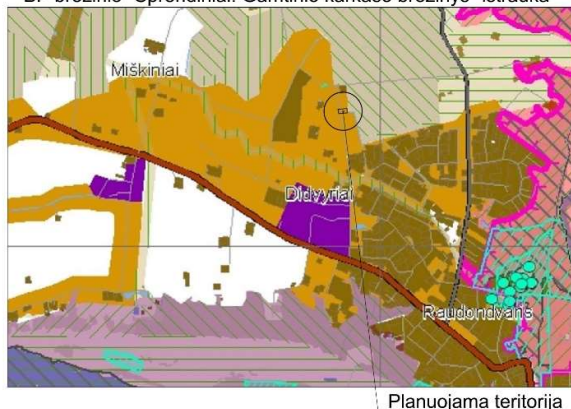


GAMTINIS KARKASAS.

2014 m. DP rengimo metu pagal tuomet galiojusio **BP** sprendinius planuojamoje teritorijoje buvo nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, tačiau pagal šiuo metu galiojančio **BP** sprendinius planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso teritorijos nebeužstatomos.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341	62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		6	18	0	DET. PL

BP brėžinio "Sprendiniai. Gamtinio karkaso brėžinys" ištrauka



Įvertinus tai, kad planuojama teritorija ribojasi su atskirųjų želdynų plotais, ir tai, kad planuojamas žemės sklypas nėra gamtinio karkaso teritorijoje bei nėra artimoje "Natura 2000" tinklo teritorijos aplinkoje, nėra poreikio proj. sklypuose Nr. **5A**, **5B** nustatyti didesnio nei 25 proc. priklausomųjų želdynų ploto.

Įgyvendinus **TPD** sprendinius, esamas kraštovaizdis dalinai keisis, laukų ir pievų vietoje statysis vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su reikalinga susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra (kaip numatyta **BP**), bet liks neliečiami miško plotai.

SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra išvystyta, prie nagrinėjamos teritorijos privažiuojama Didvyrių gatve (unik. Nr. 4400-0670-3026; sav.: Kauno rajono savivaldybė), kuri pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą (patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341) yra vietinės reikšmės kelias (miestelių, kaimų gatvės).

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos, patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341, T00026959 (000522006004), ištrauka



Šiuo metu inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje yra išvystyta dalinai, iš esamų inžinerinių komunikacijų yra elektros tinklai ir dujotiekis. Tačiau yra numatytos ir naujos inž. komunikacijos – pagal UAB „Senoji Varėnė“ rengiamą techninį darbo projektą numatoma tiesti vandentiekio ir nuotekų tinklus Didvyrių gatvėje (statytojas – UAB „Giraitės vandenys“).

SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Nagrinėjamoje teritorijoje socialinės infrastruktūros objektų nėra.

Pagal poreikį gyventojai galės naudotis Raudondvaryje esančia socialine infrastruktūra (atstumas ~ 1.5-3 km) – šveitimo, gydymo, kultūros, prekybos ir kt. įstaigomis.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
7	18	0	DET. PL



TURIZMAS.

Pagal Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patv. KMST 2014-06-09 sprend. Nr. TS-275, T00071985, sprendinius, planuojamoje teritorijoje jokių turistinių objektų nenumatoma.

Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patv. KMST 2014-06-09 sprend. Nr. TS-275, T00071985, ištrauka



Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. ĮS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
8	18	0	DET. PL

S P R E N D I N I A I

Rengiamo **TPD** sprendiniais padalijamas 0.2131 ha žemės sklypas, esantis Kauno r. sav., Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341 (**2014 m. DP** - sklypas Nr. **5**) į du žemės sklypus (proj. sklypas Nr. **5A** ir proj. sklypas Nr. **5B**), koreguojami ir nustatomi papildomi, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Projektuojamų žemės sklypų teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai pateikiami aprašomosiose lentelėse.

Lentelėse naudojami žymėjimai:

- **UT** - Leidžiamasis užstatymo tankis;
- **UI** - Leidžiamasis užstatymo intensyvumas;
- **GM** – Mišri gyvenamoji teritorija (teritorijos naudojimo tipas);
- **KT** - Kitos paskirties žemė (žemės naudojimo paskirtis);
- **G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (žemės naudojimo būdas);
- **su** – Sodybinis užstatymas (užstatymo tipas)

P R O J E K T U O J A M A S S K L Y P A S N r. 5 A

Sklypo ekspl. Nr.	Plotas (kv.m)	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
		Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojim o būdas	Leidžiamasis pastatų aukštis (m)	UT	UI	Užsta- tymo tipas	Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys
5A	1000	GM	KT	G1	8.50	29%	0.4	su	25%
	Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai								
	Pastatų aukštų sk.		Statinių paskirtys		Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
	2	1-2 butų gyv. pastatai, jų priklausiniai		Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0245 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – po 1 m (0.4 kV požem. linijų), po 10 m (10 kV elektros oro linijų); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – po 1 m; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – po 2.5 m (kai gylis iki 2.5 m); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1000 ha					
Servitutai									
Nr.	Plotas (kv.m)		Kodas	Aprašymas			Pastabos		
S5-1	164	tarnaujantys	215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku -			Esama (servituto S5 dalis): Visiems		
			222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -					

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
9	18	0	DET. PL

S13-1	270	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	<i>Esama (servituto S13 dalis):</i> Elektros tinklus eksploatuojančioms organizacijoms
s-5a	81	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	<i>Projektuojama:</i> Proj. sklypui Nr. 5B
		viešpataujantis	218	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	<i>Projektuojama</i> sklype Nr. 5B: (s-5b, 196 kv.m)

PROJEKTUOJAMAS SKLYPAS Nr. 5B

Sklypo ekspl. Nr.	Plotas (kv.m)	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
		Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leidžiamasis pastatų aukštis (m)	UT	UI	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys
5B	1131	GM	KT	G1	8.50	28%	0.4	su	25%
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</i>									
Pastatų aukštų sk.		Statinių paskirtys		Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
2		1-2 butų gyv. pastatai, jų priklausiniai		Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0055 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – po 1 m (0.4 kV požem. linijų), po 10 m (10 kV elektros oro linijų); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – po 1 m; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – po 2.5 m (kai gylis iki 2.5 m); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1131 ha					

Servitutai

Nr.	Plotas (kv.m)		Kodas	Aprašymas	Pastabos
S5-2	36	tarnaujantis	215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku -	<i>Esama (servituto S5 dalis):</i> Visiems
			222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	
S13-2	62	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	<i>Esama (servituto S13 dalis):</i> Elektros tinklus eksploatuojančioms organizacijoms
s-5b	196	tarnaujantis	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	<i>Projektuojama:</i> Proj. sklypui Nr. 5A
		viešpataujantis	218	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas -	<i>Projektuojama</i> sklype Nr. 5A: (s-5a, 81 kv.m)

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341	62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		10	18	0	DET. PL

Paaškinimai dėl teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

TPD sprendiniais tikslinamos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, atsižvelgiant į informaciją topografiniame plane bei kt. dokumentus.

Tikslinamas kelio apsaugos zonos plotas, matuojant 10 m nuo vietinės reikšmės kelio (Didvyrių gatvės) briaunos, atsižvelgiant į informaciją geoportal zis žemėlapyje.

Paaškinimai dėl servitutų

TPD sprendiniais **TIKSLINAMI** esami servitutai (tarnaujantys).

Esamas servitutas **S5** (200 kv.m), kuris **2014 m. DP** sprendiniais nustatytas sklype Nr. **5**, padalijamas į servitutus:

S5-1 (164 kv.m, proj. sklype Nr. **5A**);

S5-2 (36 kv.m, proj. sklype Nr. **5B**).

Kadangi šie **2014 m. DP** sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 skirti servitutai (beje, jie šiuose sklypuose kaip viešpataujantys servitutai neregistruoti) buvo suprojektuoti gatvės juostoje tarp raudonųjų linijų, rengiamo **TPD** sprendiniais nustatoma, kad jie tarnaus **visiems**.

Esamas servitutas **S13** (332 kv.m), kuris **2014 m. DP** sprendiniais nustatytas sklype Nr. **5**, padalijamas į servitutus:

S13-1 (270 kv.m, proj. sklype Nr. **5A**);

S13-2 (62 kv.m, proj. sklype Nr. **5B**).

Kadangi **2014 m DP** nustatytas servitutas **S13** buvo skiriamas „aptarnauti esamas 10 kV elektros oro linijas“, o registruotas kaip „teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - žemės sklypams pagal det. pl. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8“, rengiamo **TPD** sprendiniais patikslinamas servituto turėtojas – Elektros tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, atsižvelgiant į tai, kad pagal **2014 m. DP** sprendinius jis buvo nustatytas 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje (iki servituto **S5** ribų).

TPD sprendiniais **NAIKINAMI** esami servitutai (viešpataujantys), išnykus jų būtinumui.

Atsižvelgiant į tai, kad yra projektuojami centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai (rengiamas techninis darbo projektas) ir dėl to nėra poreikio įrengti vietinius vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įrenginius, naikinami tam skirti servitutai (viešpataujantys):

S17 (39 kv.m) sklype Didvyrių g. 76 (sklype Nr. **3** - buitinių nuotekų valymo įrenginiai);

S18 (34 kv.m) sklype Didvyrių g. 70 (sklype Nr. **6** - artezinis vandens gręžinys).

Rengiamo **TPD** sprendiniais **PROJEKTUOJAMI NAUJI** servitutai -

s-5a (81 kv.m) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - į proj. sklypą Nr. **5B**;

s-5b (196 kv.m) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - į proj. sklypą Nr. **5A**.

STATYBOS REGLAMENTAS

Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų nėra.

Proj. sklypuose Nr. **5A, 5B** numatoma projektuoti ir statyti vienbučius ar dvibučius gyvenamuosius pastatus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kt. normatyviniais dokumentais, užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Sprendinių brėžinyje pateiktas vienas iš siūlomų užstatymo variantų, konkrečios statinių (pastatų, aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), sklypo ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, užtikrinant triukšmo ir taršos reikalavimus aplinkinėse gyvenamosiose teritorijose, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kt. statybą reglamentuojančiais teisės aktais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Pagal STR 2.02.09:2005 8-to priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“ nuostatas, statant statinius iki 8.50 m aukščio, atstumas iki gretimų sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3,0 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
11	18	0	DET. PL

Parenkant statinių vietas, būtina nepažeisti gretimų teritorijų melioracijos statinių veikimo.

INSOLIACIJA, TIUKŠMAS, TARŠA

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-04-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG218193.

Gyvenamieji pastatai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti planuojamoje ir gretimose teritorijose esančių ar projektuojamų pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – bent du gyvenamieji kambariai, kuriuose kovo 22 d. ar rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas būtų ne trumpesnis kaip 2.5 valandos.

Šiuo metu dar nežinomos tikslios numatomų statyti gyvenamųjų pastatų vietos, pastatų aukščiai, gyvenamųjų kambarių skaičius, todėl esamo ir numatomo užstatymo įtaka patalpų insoliacijai turi būti įvertinta rengiant techninius projektus, parenkant pastatų (patalpų) vietas ir pastatų aukščius taip, kad nebūtų neleistinos įtakos (insoliacija, galima triukšmo tarša, oro tarša) esamam ir planuojamam gyvenamųjų teritorijų užstatymui, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos aktų nustatytuose reikalavimuose.

Planuojamame sklype numatoma vykdyti veikla (gyvenamosios teritorijos) neigiamo poveikio aplinkinėms teritorijoms neturės. Nenumatoma statyti objektų, kuriems turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ).

Esamas triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje neviršija didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamojoje aplinkoje, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, nes arti nėra intensyvaus eismo gatvių, gamybinių pastatų.

Gretimose teritorijose vykdoma veikla neturės neigiamos įtakos planuojamame sklype vykdomai veiklai. Planuojamą žemės sklypą supa žemės ūkio, miškų ūkio ir gyvenamosios teritorijos.

Aplinkinėse teritorijose nėra triukšmo ir oro taršos šaltinių bei objektų, kuriems yra ar turėtų būti nustatomos SAZ.

SUSISIEKIMAS

GATVĖS, KELIAI.

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama Didvyrių gatve (unik. Nr. 4400-0670-3026; sav.: Kauno rajono savivaldybė), kuri pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą (patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341) yra vietinės reikšmės kelias (miestelių, kaimų gatvės).

Kelio apsaugos zonos plotis - po 10 m nuo kelkraščio.

Rengiamo TPD sprendiniais nekeičiamas **2014 m. DP** sprendiniais pasiūlytas Didvyrių g. (D kat.) juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 20 m.

Rengiamo TPD sprendiniais planuojamo sklypo Nr. **5** dalyje (10 m nuo gatvės ašies iki raud. linijos) esantis registruotas servitutas "S5" (200 kv.m) padalijamas į servitutus "**S5-1**" (164 kv.m, proj. sklype Nr. **5a**) ir "**S5-2**" (36 kv.m, proj. sklype Nr. **5b**) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas. Įvertinus tai, kad šie plotai reikalingi bendrų susisiekimo ir inž. komunikacijų įrengimui, jie skiriami **visiems** (buvo - sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8).

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS.

Planuojamuose sklypuose turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, Bendrieji reikalavimai“, patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533:

1 vieta gyvenamosios paskirties pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 kv.m; 2 vietos – kai naudingas plotas > 70 kv.m, bet neviršija 140 kv.m; papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniai kaip 140 kv.m esančiam naudingajam plotui.

Šios automobilių stovėjimo vietos turi tilpti žemės sklypų viduje, t.y., negali būti gatvių zonose.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
12	18	0	DET. PL

Nuo automobilių stovėjimo vietų iki gretimų statinių turi būti išlaikomi STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, Bendrieji reikalavimai“ reglamentuojami atstumai.

Automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius turi būti tikslinami techninių projektų sprendiniais, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

INŽINERINIAI TINKLAI IR ĮRENGINIAI

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta dalinai, arti yra tik elektros ir dujotiekio tinklai.

Esamas ir projektuojamas inžinerines komunikacijas žiūrėti brėžinyje „Inžinerinių komunikacijų schema“.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inž. komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas.

Inžinerinės komunikacijos projektuojamos atsižvelgiant į institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas TPDRIS byloje K-VT-52-22-208.

Elektros tiekimas - pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-03-21 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG216267.

Proj. sklypų Nr. **5A, 5B** dalyse, kurios patenka į 10 kV elektros oro linijų apsaugos zonas (po 10 m) bei 0.4 kV požem. kab. linijos apsaugos zonas (po 1 m), nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Naujų vartotojų elektros įrenginių prijungimas turi būti sprendžiamas techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas. Yra galimybė jungti nuo komercinės apskaitos spintos KS-93877, esančios prie planuojamos teritorijos ribos. 0.4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) išskirtos žemės zonos. Nuo KS iki pastatų numatomų tiesiti elektros linijų vietas tikslinti rengiant TP. Nutiesus el. tinklus, turi būti nustatomos elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 m (požem. linijų).

Dujotiekis - neprojektuojamas, atsižvelgiant į A++ pastatų klasei keliamus reikalavimus.

Proj. sklypų Nr. **5A, 5B** dalyse, kurios patenka į Didvyrių g. esančio dujotiekio apsaugos zonas (po 1 m), nustatomos skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Proj. ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva, AB, 2022-03-21 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG216280.

Planuojamoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra.

Numatomos trasos naujų komunikacijų tiesimui į būsimus objektus, kai bus nutiesti ryšių tinklai artimose teritorijose. Sprendinius tikslinti rengiant TP.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 m (požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų).

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Giraitės vandenys" 2022-03-29 teritorijų planavimo sąlygas Nr. RE217505.

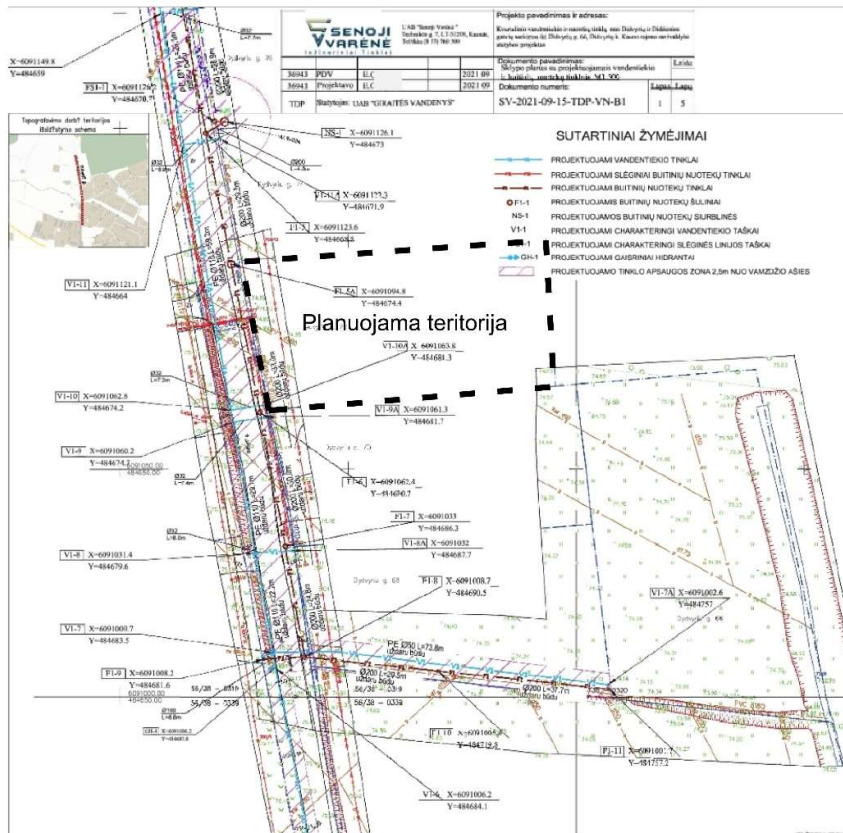
Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus numatoma jungti nuo Didvyrių gatvėje projektuojamų geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo tinklų (brėžinyje - AV1, AF1) - pagal UAB "Senoji Varėnė" rengiamo techninio darbo projekto SV-2021-09-15-TDP-LVN "Kvartalinio vandens ir nuotekų tinklų nuo Didvyrių ir Didžiosios gatvių sankirtos iki Didvyrių g. 66, Didvyrių k., Kauno rajono savivaldybės, statybos projektas" (užsakovas (statytojas) - UAB "Giraitės vandenys").

Šio projekto projektiniai pasiūlymai buvo viešinami iki 2022-09-20 (pagal informaciją Kauno rajono savivaldybės tinklalapyje (2022-09-02) bei informacinį standą planuojamoje vietoje).

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

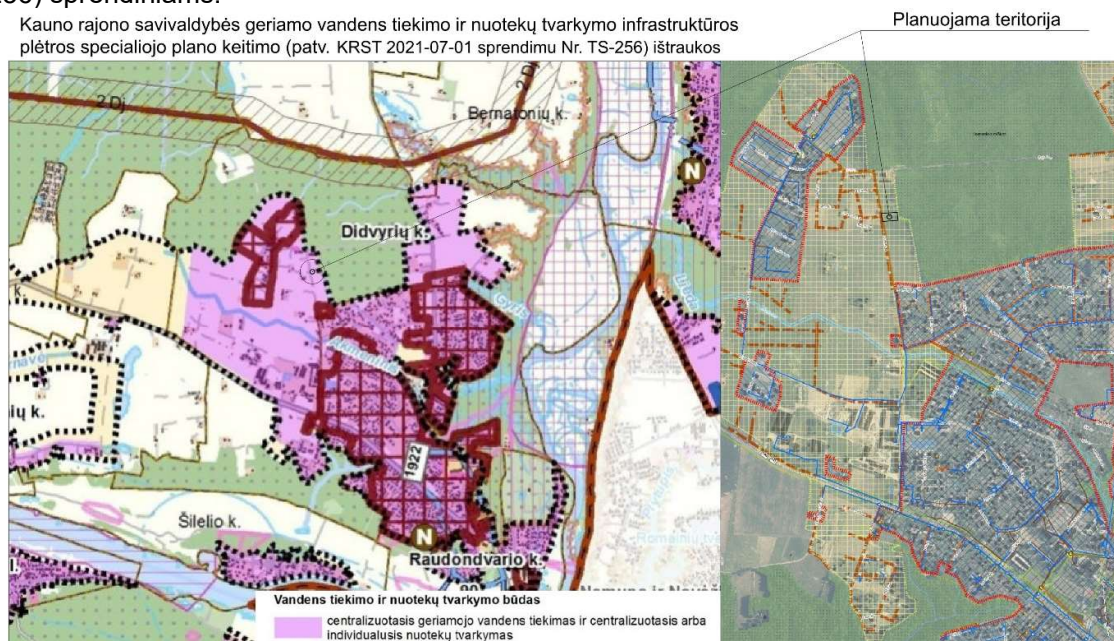
LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
13	18	0	DET. PL



Atsižvelgiant į šio projekto sprendinius, nenumatoma naudoti **2014 m. DP** projektuotais buitinių nuotekų valymo įrenginiais sklype Nr. **3** bei arteziniu vandens gręžiniu sklype Nr. **6**, todėl tampa nereikalingi šiuose sklypuose nustatyti servitutai **S17** (39 kv.m) ir **S18** (34 kv.m).

Rengiami sprendiniai neprieštaruoja Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (patv. KRST 2021-07-01 spr. Nr. TS-256) sprendiniams.

Kauno rajono savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (patv. KRST 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256) ištraukos



Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

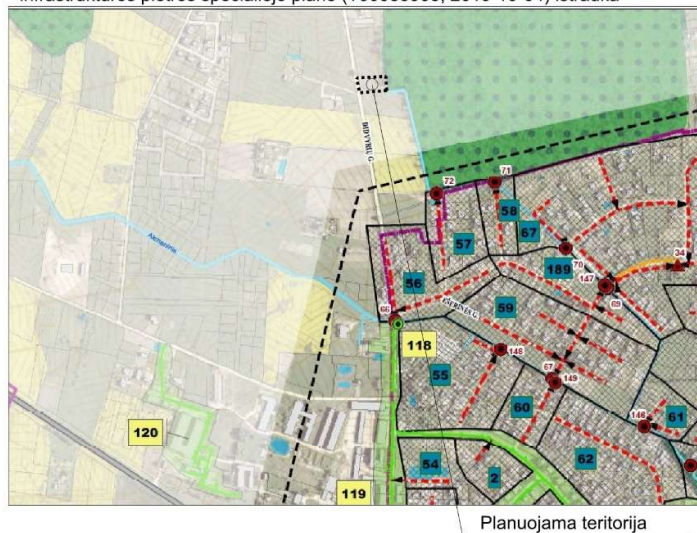
62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
14	18	0	DET. PL

Šiuo metu paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklų šalia esančiose bei kitose gretutinėse gatvėse nėra.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00083905, 2019-10-04) sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų teritorijas.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00083905, 2019-10-04) ištrauka



Ateityje, nutiesus lietaus nuotekų tinklus prie planuojamos teritorijos planuojamos teritorijos lietaus nuotekų tinklus, siūloma jungti prie jų, tačiau laikinai, iki centralizuotų komunikacijų įrengimo, kiekviename gyvenamajame žemės sklype siūloma įrengti lietaus nuotekų kaupimo rezervuarus, iš kurių vanduo būtų išlaistomas sklypo ribose ir/ar išvežamas.

Taip pat, siūloma techninių projektų metu išanalizuoti galimybę išleisti paviršines (lietaus) nuotekas į netoli esantį griovį, gavus žemės sklypą, per kuriuos būtų tiesiamos inž. komunikacijos, sutikimus.



Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) plotis - po 2.5 m (kai gylis iki 2.5 m).

Melioracijos statiniai.

Planuojamame žemės sklype yra registruotos melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) yra nustatomos ir proj. sklypuose.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
15	18	0	DET. PL

Pagal geodezininko G.G. 2021-08 parengto topografinio plano duomenis matosi, kad melioracijos statiniai yra pertvarkyti, vakarinėje planuojamo sklypo dalyje yra naujai nutiesti rinktuvai PVC d92, d125, d160. Šių rinktuvų apsaugos zonose (po 5 m) pastatų statyba nenumatoma.

Likusį rinktuvą Ker d75 numatoma naikinti dėl galimybės statyti pastatus proj. sklype Nr. **5B**, pagal poreikį keičiant jį proj. rinktuvu LD1.

Sklypų savininkai turi užtikrinti kaimyninių žemės sklypų melioracijos sistemų funkcionavimą.

Brėžinyje parodytas sąlygines inž. tinklų vietas tikslinti rengiant TP, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas, nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Norint statyti statinius esamų inž. komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Saugant esamus ar projektuojamus inžinerinius tinklus po esamomis ar projektuojamomis dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus - gauti šių sklypų savininkų sutikimus. Esant poreikiui, nustatyti servitutus.

Projektuojamų inžinerinių komunikacijų (V1, F1, E1, R0) apsaugos zonos į gretimus sklypus nepatenka.

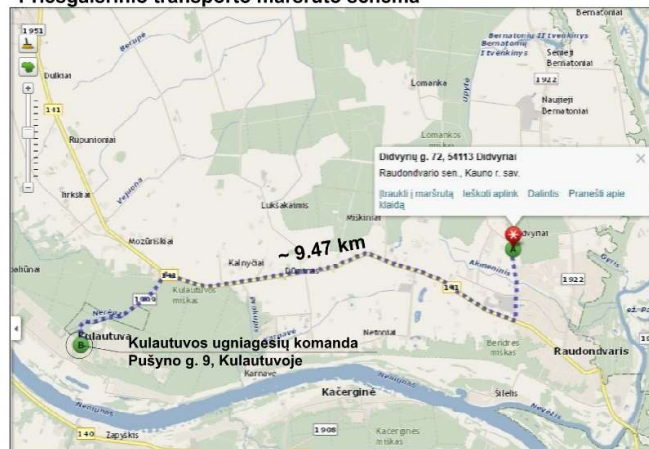
Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166). Apsaugos zonų plotus tikslinti atliekant kadastrinius matavimus.

GAISRINĖ SAUGA

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-02-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG216421 ir taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patv. LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsak. Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos - Kulautuvos ugniagesių komandos, Pušyno g. 9, Kulautuvoje, yra 9.47 km (13 min. lengv. transportu).

Priešgaisrinio transporto maršruto schema



Atstumas iki Kauno apskrities PGT 5-osios komandos, Žemaičių pl. 33, Kaune, - 14.7 km (19 min. lengv. transportu).

Privažiuoti galima esamais Kauno miesto ir rajono keliais (gatvėmis), besijungiančiais į viešųjų kelių tinklą.

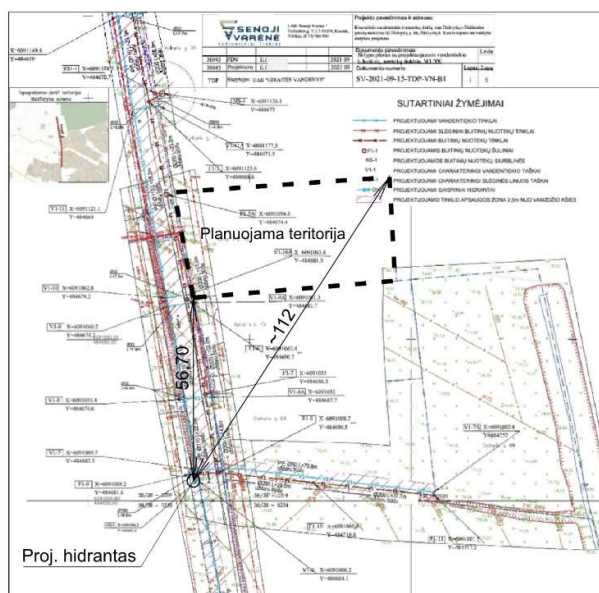
Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
16	18	0	DET. PL

Atsižvelgiant į tai, kad nuo Didvyrių g. iki proj. statybos zonos proj. sklype Nr. **5B** yra ~ 43 m, privažiavimo gale numatoma 12x12m neužstatoma zona priešgaisrinės tarnybos automobiliams apsisukti.

Šiuo metu šalia planuojamos teritorijos priešgaisrinių hidrantų nėra, tačiau pagal UAB "Senoji Varėnė" rengiamo techninio darbo projekto SV-2021-09-15-TDP-LVN sprendinius Didvyrių gatvėje yra projektuojami priešgaisriniai hidrantai, artimiausias ~ 60 m atstumu nuo planuojamos teritorijos (prie valdos Rasos g. 11).



Rengiant pastatų projektus, vadovautis galiojančiais normatyviniais dokumentais ir užtikrinti priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kt.

RYŠYS SU KITAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

TPD sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams, patvirtintiems 2014-08-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-299 (T00026959 (000522006004)), bei šio **BP koregavimo** sprendiniams, patvirtintiems 2017-11-16 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-411.

Pagal **BP** sprendinius nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuojamas teritorijas (**U.3**) – naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais. Teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**). Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-01-24 įsakymu Nr. JS-147.

TPD sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patv. KMST 2014-06-09 sprend. Nr. TS-275, T00071985, sprendiniams, kuriuose planuojamoje teritorijoje jokių turistinių objektų nenumatoma.

TPD sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos, patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341, T00026959 (000522006004) sprendiniams. Atsižvelgiama į tai, kad Didvyrių gatvė yra vietinės reikšmės kelias.

TPD sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patv. KRST 2021-07-01 sprend. Nr. TS-256, sprendiniams.

TPD sprendiniai neprieštarauja rengiamo Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniams (T00083905, 2019-10-04).

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. JS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341

62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
17	18	0	DET. PL

PASTABOS:

1. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su planuojamos teritorijos ribomis, o siūlomi sprendiniai už DP galiojimo ribos yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturės.
3. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi.

Proj. vadovė Nijolė Tuleikienė

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-15 įsakymu Nr. ĮS-2127 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:835, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen. Didvyrių k., Didvyrių g. 72, kadastro Nr. 5270/0008:1341	62-2021-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		18	18	0	DET. PL