

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-11-22 sprendimu Nr. TS-227 patvirtinto Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0004:397, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Debesų g. 10, kadastro Nr. 5283/0004:605, kurio plotas 0,1868 ha,

**DETALIOJO PLANO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-11-22 sprendimu Nr. TS-227 patvirtinto Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0004:397, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Debesų g. 10, kadastro Nr. 5283/0004:605, kurio plotas 0,1868 ha, detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-05-04 įsakymas Nr. ĮS-1401 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“ (2023-05-11 Nr. ĮS-1441 pakeitimas), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2023-05-15 sutartis Nr. S-699, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, teritorijų planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslas – padalyti žemės sklypą į du ar daugiau žemės sklypų; nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, pertvarkymo principus, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – A. V., A. V.

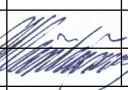
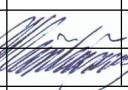
Detaliojo plano rengėjas – UAB „Ramlina“, proj. vad. K. Kvizikevičius, atestato Nr. ATP 382.

SPAV – rengiant detalųjį planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas (planavimo tikslai nepatenka į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos apraše (LRV 2014-12-23 nut. Nr. 1467 red.) numatytus atvejus).

Planavimo procedūros – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka, sprendinių vertinimas neatliekamas, koncepcija nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Teritorijų planavimo sąlygos

- Kauno rajono savivaldybės administracija, 2023-09-28, Nr. REG297177;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2023-09-27, Nr. REG296932;
- Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcija, 2023-09-22, Nr. REG296253;

Ates- tato Nr.	Projektuotojas UAB „Ramliną“ Europos pr. 91, Kaunas				Objektas: KRS tarybos 2007-11-22 spr. Nr. TS-227 patv. Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kai- melės k., žemės sklypo, kad. Nr. 5283/0004:397, de- taliojo plano koregavimo žem. sklype Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Debesų g. 10, detalusis planas	
	pareig.	v. pavardė	parašas	data		
	direkt.	R.Grėbliauskas		2023		
A 382	PV	K.Kvizikevičius		2023	Dokumentas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
	PDV	K.Kvizikevičius		2023		
Etapas	Organizatorius		Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius		Lapas	Lapų
DPk	Iniciatoriai		A. V., A. V.		1	10

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2023-09-19, Nr. REG295719;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2023-09-19, Nr. REG295606;
- Telia, Lietuva, AB, 2023-09-25, Nr. REG296432;
- Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“, 2023-09-25, Nr. REG296598;
- Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“, 2023-09-25, Nr. REG296517;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-09-22 raštas Nr. 7PLS-26-(14.7.42E.).

Toponuočiau patikslino UAB „Ramlinas“, suderinta 2023-06-09, TIISI-20230609-040689.

PLANUOJAMA TERITORIJA (www.regia.lt)



Planuojama teritorija (koreguojamas žemės sklypas) yra Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Debesų g. 10, kadastro Nr. 5283/0004:605. Sklypo plotas 0,1868 ha.

ESANOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

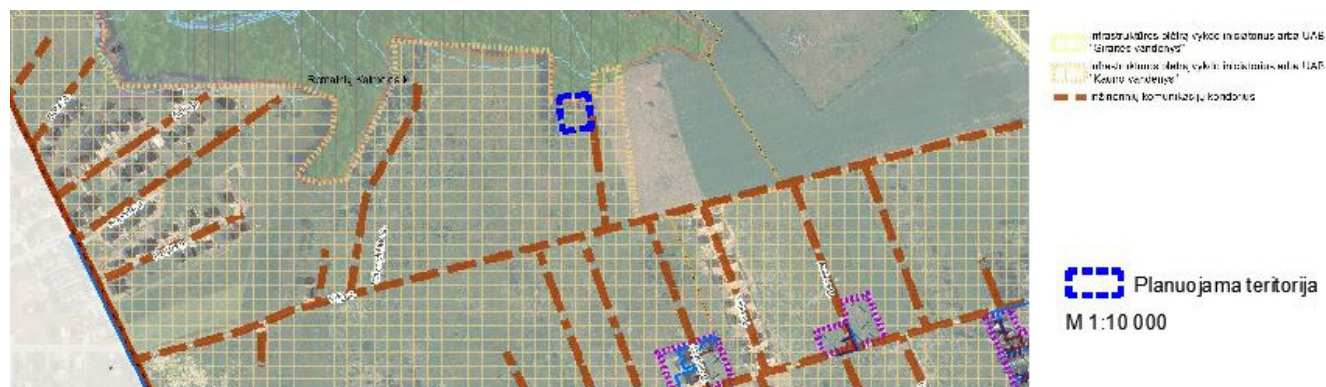
PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (2014-08-28 Nr. TS-299 (TPD reg. T00073030), 1-ojo pakeitimo koregavimo sprendiniuose (2017-11-16 Nr. TS-411, 2020-05-28 Nr. TS-233), numatytoje plėtros teritorijoje laikotarpiui iki 2019 m. (teritorijos pavadinimas, U3), naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais (esminis teritorijos požymis), mišrioje gyvenamojoje teritorijoje (GM, teritorijos naudojimo tipas).

Specialieji planai:

1. KRS geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.



Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano **keitimo**, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (TPD reg. T00086446), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje parodyta centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų plėtra, kurią vykdo iniciatorius arba UAB „Giraitės vandenys“ esami VN magistraliniai tinklai. I specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama

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

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirt. Kauno rajono sav. tarybos 2019-09-26 sprend. Nr. TS-345 (TPD reg. T00083905), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai nenumatyti. I specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama. Kol nėra centralizuotų tinklų, numatomas vietinis lietaus nuotekų surinkimas.

3. 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 (TPD reg. T00071985), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje turizmo plėtra nenumatyta. Specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Detalieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės taryba 2007-11-22 sprendimu Nr. TS-227 patvirtino Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5283/0004:397, detalųjį planą (TPD reg. T00027373), kuris šiuo detaliuoju planu koreguojamas.

2. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius 2015-07-22 įsakymu Nr. ĮS-1315 patvirtino Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-11-22 sprendimu Nr. TS-227 patvirtinto žemės sklypo detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Vėjo g. 25, kadastrinis Nr. 5283/0004:610, detalųjį planą, kurio sprendiniais patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas sklypas Nr. 10 padalintas į du sklypus (TPD reg. T00076523). Detaliojo plano sprendiniai tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai neturi, nes patvirtinto detaliojo plano sprendiniai apima tik suplanuotą teritoriją.

3. Kauno rajono savivaldybės taryba 2014-01-30 sprendimu Nr. TS-52 patvirtino Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., žemės sklypų, kadastriniai Nr. 5283/0004:42, 5283/0004:43, 5283/0004:266, detalųjį planą (TPD reg. T00070578). Detaliuoju planu suplanuota teritorija patenka į nagrinėjamą teritoriją. Detaliojo plano sprendiniai tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Suplanavimo projektai:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius 2021-04-14 įsakymu Nr. ĮS-845 patvirtino Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju pakeitimu numatytą planavimo projektą, kuriuo suplanuota apie 45 ha Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės ir Vijūkų k., teritorija. Suplanavimo projekto sprendiniais koreguojamoje teritorijoje numatyta vyraujanti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su jai reikalinga infrastruktūra. I sprendinius atsižvelgiama. Rengiamo detaliojo plano uždaviniai neprieštaruoja suplanuotos teritorijos sprendiniams.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	10	DPk

Žemės valdos projektai:

Greta planuojamos teritorijos parengtų žemės valdos projektų nėra. Nagrinėjamoje teritorijoje yra rengiamas sklypo kadastrinis Nr. 5283/0004:410 pertvarkymo projektas (paslauga SZFP-94649), kuriuo sklypas padalijamas į 10 žemės sklypų. Rengiamo žemės valdos projekto sprendiniai tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Saugomos teritorijos:

Planuojamos teritorijos dalis (0,0158 ha) patenka į valstybinio Nevėžio kraštovaizdžio draustinio koordinuotą teritoriją, kurioje draustinio tvarkymo plane numatyta atkuriančio ūkininkavimo (MEr) kraštovaizdžio tvarkymo zona. Į draustinio ribas ir tvarkymo zonas atsižvelgiama.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka, į kitas saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į kultūros vertybių teritorijas ar jų apsaugos pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka (planuojama teritorija yra urbanizuojamoje teritorijoje).

ESAMA SITUACIJA

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjama planavimo darbų programoje nurodyta teritorija tarp Vėjo g. (pietuose), sklypų prie Vaivorykštės g. (vakaruose), valstybinio Nevėžio kraštovaizdžio draustinio teritorijos (šiaurėje) ir valstybės žemėje esančio kelio (į šiaurę nuo Aušros g. rytuose).

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nagrinėjamoje teritorijoje numatytos plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m. (teritorijos pavadinimas), naujos gyvenamosios teritorijos su (daugiafunkciniais) centrais (esminis teritorijos požymis, U3), mišri gyvenamoji teritorija (teritorijos naudojimo tipas, GM).

Nagrinėjama teritorija suplanuota Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-14 įsakymu Nr. ĮS-845 patvirtintais Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uoju pakeitimu numatyto planavimo projekto sprendiniais, kuriais suplanuota apie 45 ha Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k. ir Vijūkų k., teritorija. Suplanavimo projekto sprendiniais koreguojamoje teritorijoje numatyta vyraujanti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su jai reikalinga infrastruktūra.

Nagrinėjama teritorija neurbanizuota (urbanizuojama). Greta nagrinėjamos teritorijos, pietuose, už Vėjo g., yra statomų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Inžinerinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje neišvystyta. Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti keli žemos įtampos elektros kabeliai. Kiti centralizuoti inžineriniai tinklai (vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio, ryšių) nutiesti ir tiesiami piečiau Vėjo gatvės. 2021 metais infrastruktūros plėtos sutartimi Nr. S-785 numatyta nutiesti apie 650 m vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklą, tame tarpe ir Debesų gatvėje, iki planuojamos teritorijos.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	10	DPk

Susisiekimo infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje mažai išvystyta, besiklostanti. Įrengus numatytas gatves, susisiekimas su kitomis miesto dalimis ateityje bus pakankamai geras. Šiuo metu visuomeninis transportas nagrinėjamoje teritorijoje ir gretimose teritorijose nefunkcionuoja.

Socialinės infrastruktūros nagrinėjamoje teritorijoje nėra. Ateityje, įrengus gatves, esant pakankamam susisiekimui su kitomis miesto teritorijomis, socialinės (visuomeninės) paskirties paslaugos (vaikų darželiai, mokyklos, gydymo įstaigos) bus pasiekiamos nesunkiai.

Ekologinė situacija nagrinėjamoje (ir planuojamoje) teritorijoje gera, taršių gamybos objektų nėra, oro, dirvožemio ir paviršinio vandens tarša nefiksuota, nauja tarša nenumatoma. Nagrinėjamos teritorijos šiaurėje yra valstybinio Nevėžio kraštovaizdžio draustinio teritorija. Nagrinėjama teritorija neapželdinta (bus numatomi priklausomieji želdynai detaliojo plano rengimo metu).

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimo detaliuoju planu planuojama žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Debesų g. 10, teritorija. Į teritoriją patenkama iš Debesų g.

Į planuojamo sklypo šiaurinę dalį patenka 158 kv. m Nevėžio valstybinio kraštovaizdžio draustinio teritorijos dalis. Draustinio tvarkymo plane planuojamos teritorijos dalyje nurodyta atkuriančio ūkininkavimo (MER) miškų ūkio paskirties žemėje kraštovaizdžio tvarkymo zona. Miško naudmenos planuojamoje teritorijoje nėra (žiūr. Valstybinės miškų tarnybos 2023-08-18 raštą Nr. R6-6363). Draustinio teritorijoje Buveinių apsaugai svarbios teritorijos (neprioritetinės) 9160 skroblynai, 9181 griovų ir šlaitų miškai, 91E0 aliuviniai miškai. Draustinio teritorijoje Paukščių apsaugai svarbios teritorijos -- siekiama išsaugoti retą griežlių rūšį -- yra nutolusios nuo planuojamos teritorijos apie 890 m į vakarus.

Gretimybės – planuojama teritorija (žemės sklypas Debesų g. 10) ribojasi:

šiaurėje – su privačiu žemės ūkio paskirties, kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypu, unik. Nr. 5283-0004-0172; taip pat ribojasi su valstybinio Nevėžio kraštovaizdžio draustinio teritorija (dalis draustinio teritorijos (0,0158 ha) patenka į planuojamą sklypą);

rytuose – su privačiu kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu, Debesų gatve, unik. Nr. 4400-1635-3516;

pietuose – su privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų žemės sklypu Debesų g. 8, unik. Nr. 4400-1635-3441;

vakaruose – su privačiu žemės ūkio paskirties, kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypu, unik. Nr. 5283-0004-0157.

Planuojamas sklypas: Planuojamas 0,1868 ha žemės sklypas Debesų g. 10, unikalus Nr. 4400-1635-3452, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, (buv.) žemės naudojimo pobūdis -- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, žemės naudmena -- užstatyta teritorija (0,1868 ha).

Žemės servitutai: Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Debesų g. 10, unik. Nr. 4400-1635-3452, įregistruotas žemės servitutas:

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	10	DPk

Duomenys apie įregistruotus žemės servitus žemės sklype					
Servit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daiktai		Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko-das	Skl. Nr.	Ko-das	
s1	4400-1635-3516	--	4400-1635-3452	--	Teisė eiti, važiuoti, tiesti ir naudoti inžinerinius tinklus bei įrenginius

Pastaba: Skl. unik. Nr. 4400-1635-3516 -- Debesų gatvės sklypas; skl. unik. Nr. 4400-1635-3452 -- Debesų g. 10.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje (žemės skl. Debesų g. 10) saugotinių želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. planuojamoje teritorijoje (žemės skl. Debesų g. 10) pastatų nėra.

Apsaugos zonos ir apribojimai

Planuojamame sklype įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyry., antrasis skirsnis)

Inžinerinė infrastruktūra.

Prie planuojamo žemės sklypo yra nutiesti centralizuoti elektros tinklai. Parengtas vandentiekio ir buitinių nuotekų Debesų g. projektas (2021-07-22 infrastruktūros plėtros sutartis Nr. S-785).

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta.

Transportas – į planuojamus sklypus patenkama Debesų gatve.

Drenažas: Planuojamas žemės sklypas melioruotas.

Išorės gaisrų gesinimui: Artimiausias priešgaisrinis priešgaisrinis hidrantas yra už apie 350 m prie Vėjo g. ir Žemynos g. sankryžos.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojamas sklypas – 0,1868 ha žemės sklypas Debesų g. 10, Romainių Kaimelės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav.

Detaliojo planavimo tikslas – padalyti žemės sklypą į du ar daugiau žemės sklypų; nustatyti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, pertvarkymo principus, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Žemės sklypas Debesų g. 10 padalijamas į du žemės sklypus.

Sklypų formavimas: Suformuojami (padalijus) du žemės sklypai: 0,1037 ha žemės sklypas „1“ ir 0,0831 ha žemės sklypas „2“.

Numatoma veikla sklype – sklypuose numatoma statyti gyvenamosios paskirties vieno buto pastatus (STR 1.01.03:2017, 6.1 p.).

Naudojimo reglamentas:

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,1037	GM - mišri gyvenamoji teritorija	Kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyven. pastatų teritorijos
2	0,0831	GM - mišri gyvenamoji teritorija	Kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyven. pastatų teritorijos

Statybos reglamentas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	10	DPk

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Max. pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	9,5	2	29	0,4	77,00	sodyb. užstat.	gyven. paskirt. vieno buto past.
2	9,5	2	31	0,4	77,00	sodyb. užstat.	gyven. paskirt. vieno buto past.

Pastaba: Žemės sklype „1“ statybos zona nutolinama 4,0 m nuo draustinio teritorijos ribos.

Sklypuose nustatyta minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypo ploto.

Vykdamas veiklą sklypuose būtina vadovautis Saugomų teritorijų įstatymo, Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo, Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms "Natura 2000" teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašo, Bendrųjų buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatų, Gamtinių ir kompleksinių draustinių nuostatų reikalavimais. Prieš statybų pradžią numatomų statybų apimtis derinti su saugomą teritoriją prižiūrinčia atsakinga institucija (šiuo metu Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcija).

Apsaugos zonos ir apribojimai

Suplanuotuose sklypuose patikslinami įregistruotų ir nustatomi nauji teritorijų, kuriose taikomos SŽNS plotai:

Žemės sklype patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Skyr. Nr.- skirsn. Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0044	nustatoma
	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1037	įregistr.
	V-8	Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai	0,0158	nustatoma
	V-22	Kraštovaizdžio draustiniai	0,0158	nustatoma
2	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0036	nustatoma
	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0928	įregistr.

Pastaba: Elektros tinklų (kabelio) ir apskaitos spintos apsaugos zona sklype 2 sudaro mažiau, nei 1 m². Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Žemės servitutai: Planuojamoje teritorijoje, Debesų g. 10, įregistruoti žemės servitutai, padalijus sklypą, išlieka galioti (LR CK IV kn., II d., VII skyr., 4.116 str.):

Duomenys apie galiojančius žemės servitutus žemės sklypuose					
Servit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daiktai		Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko-das	Skl. Nr.	Ko-das	
s1	4400-1635-3516	--	skl. „1“	--	0,1969
s1	4400-1635-3516	--	skl. „2“	--	0,1969

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	10	DPk

Pastabos: 1. Sklypas unik. Nr. 4400-1635-3516 -- Debesų gatvės sklypas.

2. Įregistruotieji žemės servitutai nekeičiami, padalijus viešpataujantįjį daiktą išlieka galioti padalytiems sklypams (LR CK IV kn., II d., VII skyr., 4.116 str.), todėl į planuojamos teritorijos ribą jie (tarnaujančiojo daikto ribos) neįtraukiami ir erdviniuose duomenyse jie nerodomi.

Saugotini želdiniai, apželdinimas – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Padalytuose žemės sklypuose minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypų ploto. Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčias augalijas (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje ir gretimuose sklypuose jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi, gamybinė veikla nevykdoma; numatomų statyti pastatų inžinerinės įrangos skleidžiamas triukšmas negali viršyti ekvivalentinio garso slėgio lygio reglamentuojamų ribinių dydžių: L_{dienos} 55 dBA, L_{vakaro} 50 dBA, $L_{nakties}$ 45 dBA.

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš centralizuotų tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, būtinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, būtinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčias augalijas -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Insoliacija

Rengiant pastatų techninį (darbo) projektą (parenkant projektuojamų pastatų gabaritų planą ir vietą sklype), kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. turi būti užtikrinta projektuojamų pastatų insoliacijos trukmė, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 reikalavimais: 1–3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių name, – bent dviejuose kambariuose insoliacijos trukmė turi būti netrumpesnė kaip 2,5 val. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių horizontalus kritimo kampas (su išorės sienos įstiklintu paviršiumi) $>20^\circ$, vertikalus kampas (su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje) $>6^\circ$.

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ reikalavimus (30 lent. 1.1 arba 1.2 eilutės):

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	10	DPk

- 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 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Automobilių laikymo vietas nustatyti (ant žemės paviršiaus arba stoginėje, arba garaže) ir tikslinti (išlaikant normatyvinius atstumus nuo užstatymo, tame tarpe ir užstatymo gretimuose sklypuose) rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Transportas – į planuojamus sklypus patenkama Debesų gatve.

Inžinerinis aprūpinimas:

Inžinerinius tinklus numatoma jungti prie centralizuotų elektros tinklų, prie suprojektuotų centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų ir prie centralizuotų ryšių, dujotiekio tinklų, kai jie bus nutiesti iki planuojamos teritorijos. Lietaus nuotekų surinkimą, kol bus iki sklypų atvesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, numatyti vietinį, rengiant pastatų techninius (darbo) projektus (savuose sklypuose).

Patvirtintame detalajame plane numatytų laikinų vietinių vandens paėmimo ir buitinių nuotekų tvarkymo sprendinius siūloma naikinti, numatant vandentiekį ir buitines nuotekas jungti prie centralizuotų tinklų, suprojektuotų 2021 metais Debesų g. (2021-07-22 infrastruktūros plėtros sutartis Nr. S-785).

Brėžinyje pateikta galimų inžinerinių tinklų schema. Galutinius (detalizuotus) sprendinius priimti rengiant pastatų techninį (darbo) projektą, pagal technines sąlygas inžinerinių tinklų prijungimui. 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.

Rengiant inžinerinių tinklų ir pastatų techninius (darbo) projektus vadovautis specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių 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.).

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui artimiausias priešgaisrinis priešgaisrinis hidrantas yra už apie 350 m prie Vėjo g. ir Žemynos g. sankryžos.

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

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	10	DPk

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

Sprendinių poveikio vertinimas – teigiamas ilgalaikis. Planuojama teritorija yra numatytoje užstatyti (užstatytoje ir užstatomoje) vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais teritorijoje. Numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės su sąlyga, jei veiklos ir statybų apimtys teisės aktų nustatyta tvarka bus suderinti su saugomą teritoriją (valstybinį Nevėžio kraštovaizdžio draustinį) prižiūrinčia atsakinga institucija (šiuo metu Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcija).

Gretimuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. „Pagrindinis brėžinys“, M 1:500;
2. „Aprūpinimo inžineriniais tinklais brėžinys“, SŽNS, M 1:500.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	10	10	DPk