

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.....	1
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	2
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	2
2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENROJO PLANO I KEITIMAS.....	2
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI.....	3
2.1.3. DETALIEJI PLANAI.....	7
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	8
3. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	8
4. PLANUOJAMA TERITORIJA.....	10
4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS.....	10
4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI.....	10
4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS.....	10
4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI.....	10
4.3.2. SAUGOTINIS ŽELDINIAI.....	11
4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI.....	11
4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	11
5. GRETIMOS TERITORIJOS.....	11
6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI.....	12
6.1. STATYBOS REGLAMENTAI.....	12
6.2. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR PATIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS).....	12
7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE.....	12
8. SERVITUTAI.....	13
9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPE, PASTATŲ PASKIRTYS.....	14
10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA.....	14
11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	14
12. TRANSPORTAS.....	15
13. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS	15
14. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	15
15. IŠVADOS.....	16
16. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS.....	16

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-01-31 sprendimu Nr. TS-17, patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., kadastro Nr. 5283/0004:178, kadastro Nr. 5283/0004:234 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., Ledos g. 69, kadastro Nr. 5283/0004:1354

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 05 d. įsakymas Nr. JS-2702 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo".

Detaliojo planavimo tikslai – nustatyti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us), aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
TORRAU ARCHITECTS™					
	Kauno rajono savivaldybės administracija	R.B.; E.B. (privatūs asmenys)	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/02-TDP-AR	1 iš 16

Detaliojo plano iniciatorius – R.B., E.B. (ATSTOVAUJAMOS UAB "MTARCH").

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka.

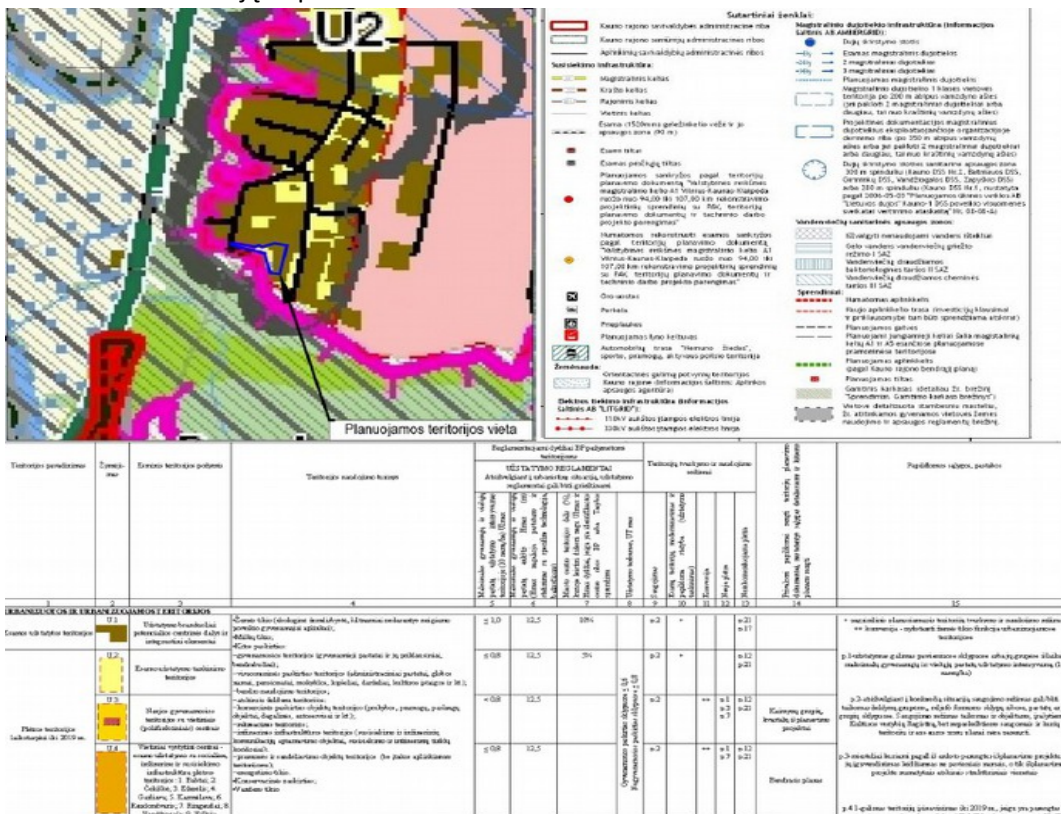
Koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS

Pagal Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į esamo užstatymo tankinimo teritoriją (indeksas U.2), kurioje galimos žemės naudojimo paskirtys: Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); Miškų ūkio; Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai), visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, blogos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.), bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.), rekreacinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms), energetinio ūkio; Konservacinės paskirties; Vandens ūkio. Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.



1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo ištrauka

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka į gyvenamąją intensyvaus užstatymo zoną. Taip pat visa pertvarkoma teritorija patenka į pirmojo tipo urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijų funkcines zonas. Detaliojo plano keitimo metu projektiniai

sprendiniai nepažeidžiami.



TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS

- Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona
- Gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Gyvenamoji intensyvaus užstatymo zona
- Specializuotų kompleksų zona (su komercinės paskirties objektų galimybe)
- Specializuotų kompleksų zona (be komercinės paskirties objektų)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos:

- 1-oji juosta
- 2-oji juosta
- 3-ioji juosta

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Duomenų šaltinis Nr. 1, 7

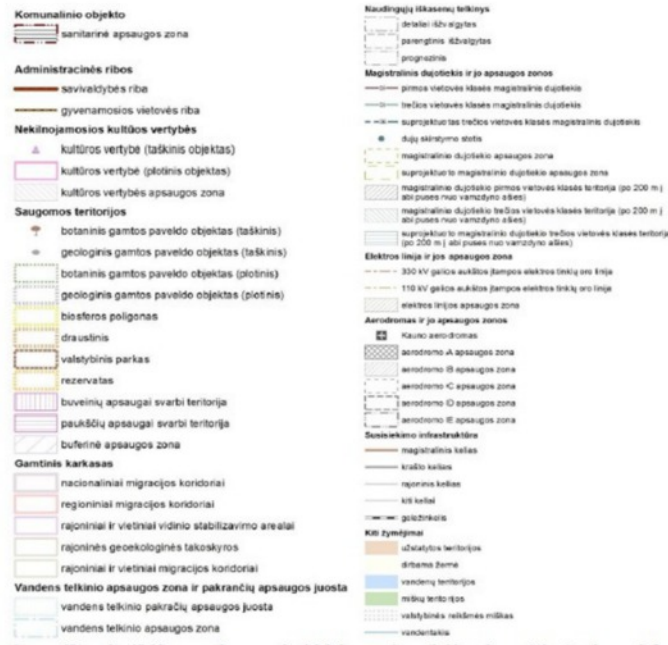
Esama susisiekimo infrastruktūra:

- 118 Krašto kelias
- 1202 Rajoninis kelias
- Vietinis kelias
- Pleivų g. Gatvė
- Eksploatuojamas vidaus vandens kelias
- Planuojamas inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonos

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo ištrauka

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniai neigiamos įtakos neturi. Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekimo teritoriją. Šalia planuojamos teritorijos suplanuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Detalesni eksploatuojamų tinklų nuvedimai bei projektavimai bus numatomi techninio projekto metu.



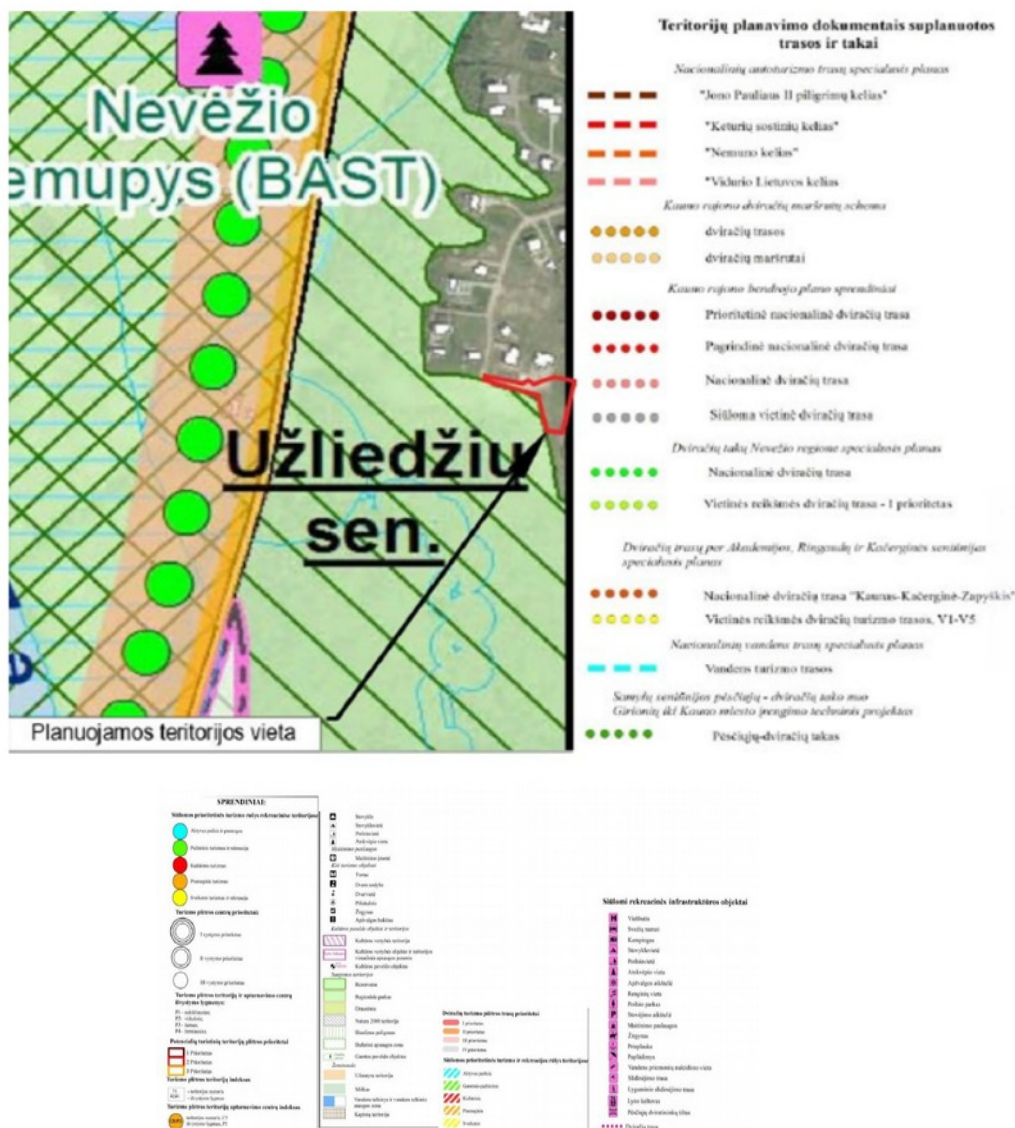
4 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka

3. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS- 345, sprendiniuose planuojama teritorija patenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną. Šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.



5 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

4. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją. Pertvarkomai teritorijai neigiamos įtakos neturės.



6 pav. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka

5. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas (paslaugos Nr. S-RJ-52-21-765). Pagal esamą situaciją specialiojo plano sprendiniai šiuo metu yra rengiami TPDRIS sistemoje.

Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendiniai planuojamoje teritorijoje nenumatyti.

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1). Visoje analizuojamoje teritorijoje yra vienas patvirtintas detalusis planas:

DP-1. Detalusis planas patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-01-31 sprendimu Nr. TS-17 Žemės sklypų Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., kadastro Nr. 5283/0004:178, kadastro Nr. 5283/0004:234. Detaliuoju planu suplanuoti trys žemės sklypai, kuriems nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos G1) (nuo 2014-01-01 vienučių ir

dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Šiuo DP korektūra koreguojamas žemės sklypas Nr. 3. Sklypo plotas – 0,1336 ha, statinių maksimalus aukštis – 10 m; užstatymo tankis – 0,25; užstatymo intensyvumas – 0,50.

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą.

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Planuojamoje teritorijoje žemės valdos projektų nėra.

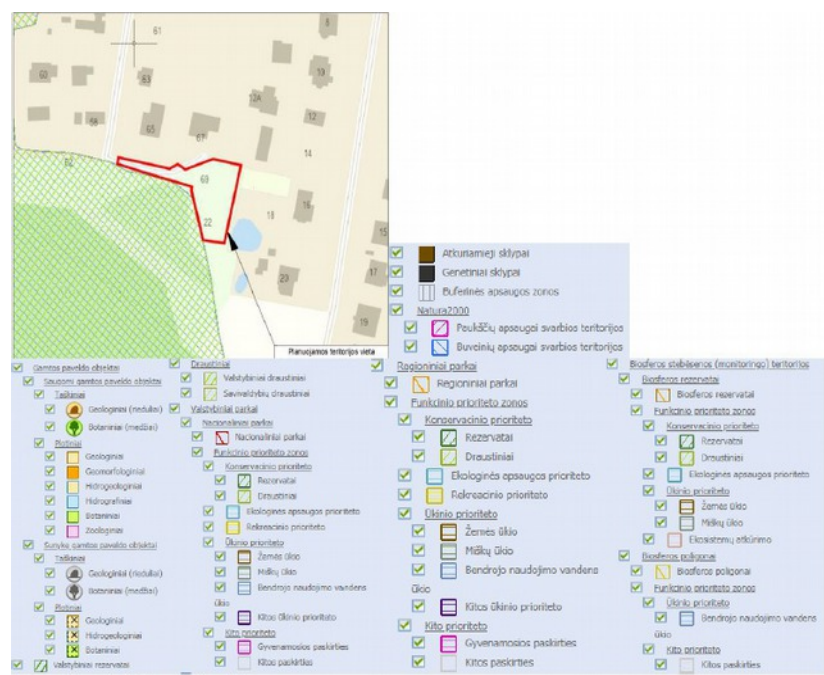
3. SAUGOMOS TERITORIJOS

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>) (žr. 10 pav.) apie 7 m2 planuojamos teritorijos, pietinėje dalyje patenka į **Nevėžio kraštovaizdžio draustinį**: identifikavimo kodas – 0230100000029; draustinio reikšmė: valstybinis; Draustinio pobūdis – kompleksinis; Draustinio rūšis – kraštovaizdžio; Draustinio porūšis – 0; Plotas – 1125,503368 ha; Steigėjas-institucija – LTSR Ministrų taryba; Steigimo data – 1988-02-29; Įsteigimo teisės aktas – LTSR Ministrų Tarybos 1988-02-29 nutarimas Nr. 57 (Žin., 1988, Nr. 9-65); Steigimo tikslas – išsaugoti erozinio senslėniotipo Nevėžio upės slėnio kraštovaizdį; įregistravimo į kadastrą data – 2005-10-13; Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba – paukščių ir buveinių apsaugos; Teisė aktas nustatęs dabartines ribas – LRV 1997-12-29 nutarimas Nr. 1486 (Žin., 1998, Nr. 1-9); Tvarkymo priemonės nustatantys dokumentai – Nevėžio kraštovaizdžio draustinio tvarkymo planas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-08-096 įsakymu Nr. D1-418 (Žin., 2007, Nr. 94-3791); Vieta – Kauno raj. ir Kauno m. savivaldybės.

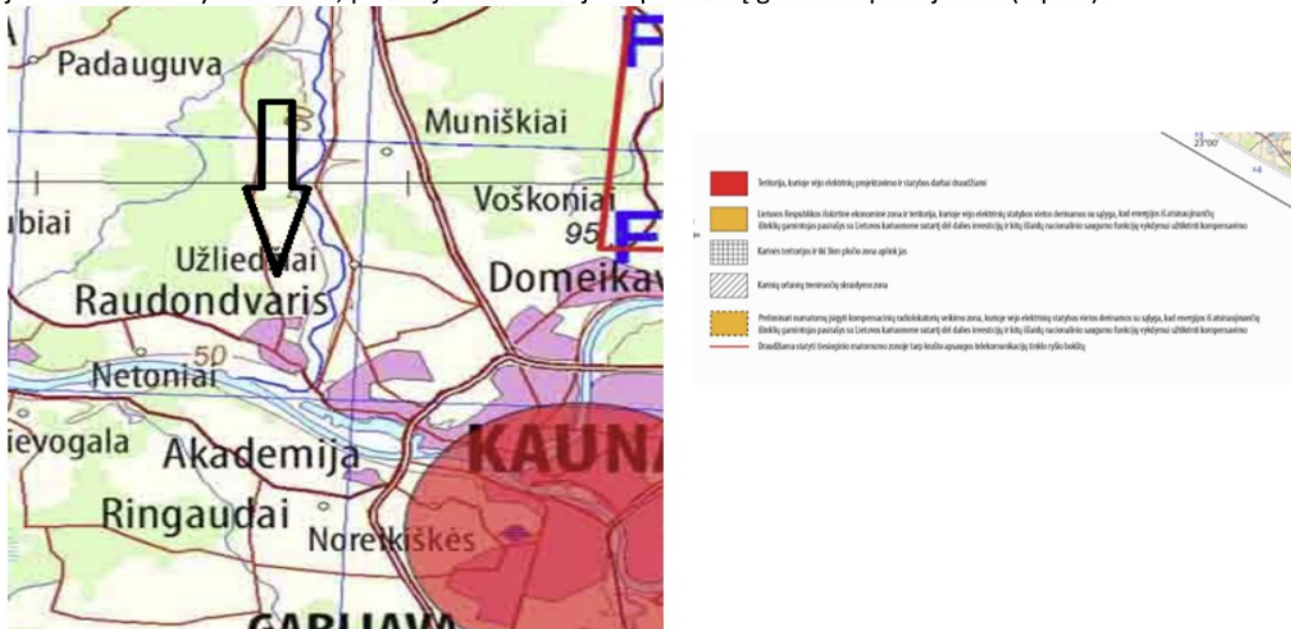
Taip pat dalis planuojamos teritorijos, apie 7 m2 plot, patenka į **NATURA 2000 buveinių apsaugai svarbią teritoriją**: identifikavimo kodas – 1000000000029; Vietovės identifikatorius (ES kodas) – LTKAU0002; Buveinių apsaugai svarbios teritorijos pavadinimas – Nevėžio žemupys; Vieta – Kauno m. ir Kauno raj. savivaldybės; Plotas – 1125,771999 ha; Apsaugos statusas – buveinių apsaugai svarbios teritorijos, patvirtintos LRV; Statuso suteikimo data – 2004-12-01; Buveinių apsaugai svarbios vietovės įsteigimo pagrindas (juridinis aktas) – LR aplinkos ministro 2021-01-12 įsakymas Nr. D1-20 (TAR, 2021-01-13, Nr. 470); Saugomos teritorijos priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas – 6210 Stepinės pievos; 6430 Eutrofiniai aukštieji žolynai; 6450 Aliuvinės pievos; 6510 Šienaujamos mezofitų pievos; 9050 Žolių turtingi eglynai; 9160 Skroblynai; 9180 Griovų ir šlaitų miškai; 91E0 Aliuviniai miškai; Ūdra; Bendrieji veiklos reglamentai – LRV 2004-03-15 nutarimo Nr. 276 “Dėl bendrųjų buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatų patvirtinimo (Žin., 2004, Nr. 41-1335; 2006, Nr. 44-1606) 1 priedas; Įregistravimo į kadastrą data – 2007-01-03.

Kadangi planuojama teritorija yra „Natura 2000“ tinklo teritorijos artimoje aplinkoje, prieš vykdant ūkinę veiklą, prieš rengiant statybos projektą turės būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos „Natura 2000“ teritorijai reikšmingumo įvertinimas, vadovaujantis LR aplinkos ministro 2006-05-22 d. įsakymo Nr. D1-255 “Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „NATURA 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašas“ nuostatomis.



7 pav. ištrauka iš <https://stk.am.lt>

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu (ir jo pakeitmais) Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statnių) žemėlapio patvirtinimo“ (toliau – VE) projektavimo ir statybos darbai, planuojama teritorija nepatenka į galimus apribojimus. (8 pav.).



8 pav. Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statnių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio ištrauka

VE statybą (taip pat ir plane parodytose teritorijose, kuriose jų statyba leidžiama) bus privaloma derinti su Lietuvos kariuomenės vado (žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių

kliudyt statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas), bus būtna pateikt derint nutarime nurodytas kiekvienos elektrinės savybes, virš aerodromų kliūts ribojančių plokštumų iškylančių VE ar aukštų statinių statybą (įrengimą) bus privaloma papildomai derint su VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra.

Privaloma vykdyt Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyt statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas; vykdyt Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būt taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas; vykdyt SŽNSĮ nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas).

4. PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Užliedžių seniūnijoje, Užliedžių kaime. Bendras planuojamos teritorijos plotas 0,2260 ha. Planuojamą teritoriją sudaro vienaas įregistruoti žemės sklypas.

4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

Sklypo Ledos g. 69 plotas 0,2260 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,2260 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5283/0004:1354, unikalus Nr. 4400-5845-2103, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (0,0254 ha); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (0,0203 ha); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0201 ha); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (0,0155 ha); gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) (0,0007 ha); kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis) (0,0007 ha); melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (0,1851 ha).

4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

žemės sklype kad. Nr. 5283/0004:1354 (Ledos g. 69) nustatyti registruoti servitutai:

S4 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Žemės sklypui kadastro Nr. 5283/0004:548, plotas – 405 kv.m., kodas – 222.

S4 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) Žemės sklypui kadastro Nr. 5283/0004:548, plotas – 405 kv.m., kodas – 203.

S3 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Žemės sklypui kadastro Nr. 5283/0004:548, plotas – 296 kv.m., kodas – 222.

S1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Žemės sklypui kadastro Nr. 5283/0004:878, plotas – 62 kv.m., kodas – 222. PROJEKTUOJAMAS SERVITUTAS

S1 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Žemės sklypui kadastro Nr. 5283/0004:878, plotas – 62 kv.m., kodas – 215. PROJEKTUOJAMAS SERVITUTAS

S Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) Per sklypą Nr. 5283/0004:591, plotas – 669 kv.m., kodas – 115.

4.3.2. SAUGOTINIS ŽELDINIAI

Apie 85% planuojamos teritorijos sudaro pievos. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra.

4.3.3. TERITORTIJOJE ESANTYS STATINIAI

Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra.

4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Elektros tinklai. Planuojamą teritoriją kerta 0,4 kV elektros požeminis kabelis. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje nėra dujotiekio tinklų, tačiau artimiausi dujotiekio tinklai yra Ledos gatvėje ties 65 sklypu.

Vandentiekis. Planuojamoje teritorijoje yra nutiestas d32 vandentiekio tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdinių trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinių ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos buitinių nuotekų tinklų nėra.

Paviršinių nuotekų šalinimas. Šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti d315 lietaus nuotekų tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ nuotekų vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona – išilgai vamzdinių trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinių ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje nėra požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausios ryšio dėžutės Ledos arba Sodžiaus gatvėje.

Šilumos perdavimo tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra.

Planuojamoje teritorijoje esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti DP korektūros brėžiniuose. Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

5. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas sklypas ribojasi:

šiaurėje su:

valstybine žeme; įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:546, Ledos g. 65, Užliedžių k. bei įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:548, Ledos g. 67, Užliedžių k.

rytuose su:

įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:235, Užliedžių k.

pietuose su:

įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:491, Užliedžių k.; įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:500, Užliedžių k.; įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:878, Užliedžių k.; įregistruotu žemės

sklypu, kurio kad. Nr. 5283/0004:591, Sodžiaus g. 24, Užliedžių k.
vakaruose su:
Ledos gatve (D kategorijos gatvė).

6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detaliuoju planu planuojama teritorijai nustatomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kita. Planavimo sprendiniai neprieštarauja 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,2260	GG –gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 100%

6.1. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	iki 12,0	1-3	21	0,4	76,20	su	6.1. vienbučiai gyvenamieji pastatai; 6.2 dvibučiai gyvenamieji pastatai

6.2. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR PATIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0201	tikslin.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1851	esama
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,0272	tikslin.
	XXXV	V-8	Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai	0,0007	esama
	XXXV	V-22	Kraštovaizdžio draustiniai	0,0007	esama

7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):
PASTABOS: Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

- 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;
 - 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
 - 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
 - 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
 - 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizms po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
 - 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
 - 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
 - 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.
2. Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:
- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
 - 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
 - 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
 - 4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvartas ir metalines tvoras;
 - 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
 - 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
 - 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
 - 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
 - 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su krovinio arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

8. SERVITUTAI

žemės sklype proj. Nr. 1 (pagal DP) esami registruoti ir suprojektuoti servitutai:

DP-S4 (esamas) Kelio servitutas (203) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis); tarnauja žemės sklypui, kadastro Nr. 5283/0004:548 (405 m²).

DP-S4 (esamas) Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja žemės sklypui, kadastro Nr. 5283/0004:548 (405 m²).

DP-S3 (esamas) Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja žemės sklypams, kadastro Nr. 5283/0004:546, 5283/0004:548 (296 m²).

S1 (planuojamas) Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku

(tarnaujantis); tarnauja žemės sklypui, kadastro Nr. 5283/0004:878 (62 m²).

S1 (planuojamas) Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja žemės sklypui, kadastro Nr. 5283/0004:878 (62 m²).

DP-S1 (esamas) Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype, kadastro Nr. 5283/0004:546 (507 m²).

ES1 esamas Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) viešpatauja žemės sklype, kadastro Nr. 5283/0004:591 (669 m²).

9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPE, PASTATŲ PASKIRTYS

Sklype Nr.2 – vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo bei priklausinių statyba.

10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

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 jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;
- b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- Geriamojo vandens tiekimo tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančių Ledos gatvėje.
- c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekų nuvedimo tinklai yra prie Ledos g. 46d sklypo, nuo sklypo ribos nutolę atstumu apie ~ 530 m.
- d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- 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) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamus inžinerinius tinklus žiūrėti Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Elektros tiekimas:

Elektros tiekimas - pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygas. Planuojamame žemės sklype planuojami 0,4 kV elektros tinklai nuo planuojamoje teritorijoje esamų elektros tinklų (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prijungimo sąlygos vartotojui bus išduodamos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka.

Dujų tiekimas:

Planuojamame žemės sklype planuojami dujotiekio tinklai bei jų pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Vandens tiekimas, nuotekų šalinimas:

Planuojamas vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas pagal UAB "Giraitės vandenys" 2023-11-30 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG304833. Planuojamame žemės sklype planuojami vandentiekio tinklai nuo Ledos g. esamų centralizuotų vandentiekio tinklų (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančių šalia sklypo Ledos g. 58 gauti tinklų savininko sutikimą, kitu atveju

jungtis prie tinklų esančių šalia sklypo Ledos g. 42. Pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu.

Planuojamame žemės sklype planuojami buitinių nuotekų tinklai nuo Ledos gatvėje esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Atsižvelgiant, kad centralizuoti buitinių nuotekų tinklai šiuo metu nutolę apie 0,53 km atstumu, laikinai siūloma įrengti ankstiniu detaliuoju planu suplanuotą buitinių nuotekų valymo įrenginį, kur iki reikiamų normų išvalytos nuotekos iš kaupimo rezervuaro bus išvežamos asenizacinėmis mašinomis (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimai bus sprendžiami TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Lietaus nuotekos bus surenkamos ir nuvedamos į centralizuotus d315 lietaus nuotekų tinklus esančius Ledos gatvės infrastruktūros koridoriuje (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimai bus sprendžiami TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Telekomunikacijų tinklai ir ryšiai:

Ryšių tiekimas - pagal TELIA Lietuva, AB 2023-11-23 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG303643. Planuojamame žemės sklype požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausios ryšio dėžutės Ledos arba Sodžiaus gatvėje. Prisijungimą spręsti TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šilumos tiekimas:

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami.

Pastatų patalpas siūloma apšildyti šilumos siurbliais "oras-vanduo" ar kitomis alternatyviomis šildinimo priemonėmis.

12. TRANSPORTAS

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą žemės sklypą Nr. 1 yra du iš Ledos gatvės esama įvažė ir iš Sodžiaus gatvės per sklype kadastro Nr. 5283/0004:591 esamą 6 m pločio kelio servitutą (žymuo brėžinyje Nr. ES1 (669 m²). Laikantis gaisrinės saugos reikalavimų sklype planuojama 12x12 m pločio apsisukimo aikštelė. Įvažės į planuojamą žemės sklypą bus tikslinamos TP, TDP, DP rengimo metu.

Atsižvelgiant, kad į žemės sklypą, kadastro Nr. 5283/0004:878 patenkama iš Sodžiaus gatvės per sklype, kadastro Nr. 5283/0004:591 esamą kelio servitutą Nr. ES1 ir per planuojamą žemės sklypą Nr. 1, todėl šiuo DP projektuojamas 4 m pločio kelio servitutas (215) Nr. S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) ir Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja žemės sklypui, kadastro Nr. 5283/0004:878 (62 m²).

13. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Atsižvelgiant į numatomą ūkinę veiklą ir vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai.

Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu planuojamame žemės sklype prie gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: jei pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 m² - 1 vieta; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - 2 vietos; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Atsižvelgiant į siūlomą gyvenamosios paskirties vieno buto pastatų naudingą plotą skaičiuojamas automobilių stovėjimo vietų poreikis: sklype Nr.1 (240,00m² (siūlomo vieno buto pastato naudingas plotas)* 1 (pastatų sk.)= 4 vietos. Automobilius siūloma parkuoti garaže. Didinant pastatų plotus (tūrį), turi būti atitinkamai didinamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, spręsti TP, TDP, DP rengimo metu. Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui - vietų skaičių spręsti teisės aktų nustatyta tvarka.

14. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Rengiant DP korektūrą vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti,

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
TORRAU ARCHITECTS™					
	Kauno rajono savivaldybės administracija	R.B.; E.B. (privatūs asmenys)	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/02-TDP-AR	15 iš 16

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297, V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 4
4243, TEL. NR. +37068714585

patvirtintomis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių TP.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš gaisrinio hidranto, esančio Ledos gatvėje, kuris iki statybos zonos nutolęs iki 200 m. atstumu. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių TP, gavus technines sąlygas.

Vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 punktu, siūloma statybos zona yra didesniu kaip 25 m atstumu nuo Ledos gatvės, todėl planuojamame žemės sklype planuojama ne mažesnė kaip 12x12 m apsisukimo aikštelė, kurios įrengimas bus sprendžiamas statinių TP rengimo metu.

15. IŠVADOS

Galimos teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

16. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

- 1. Pagrindinis brėžinys M 1:500;
- 2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500;
- 3. Transporto judėjimo schema M 1:500.