

**KAUNO R. SAV., UŽLIEŽIŲ SEN., ROMAINIŲ KAIMELĖS K., SKLYPŲ, KADASTRINIAI
NR. 5283/0004:262, NR. 5283/0004:264, NR. 5283/0004:384 IR NR.
5283/0004:141, DETALIOJO PLANO (STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBŲ BEI
APŽELDINAMOS TERITORIJOS DALIES) KOREGAVIMAS SKLYPE PELĖDŲ G. 3
(KADASTRO NR. 5283/0004:844)**

ORGANIZATORIUS	-	
INICIATORIUS	J.S.	
RENGĖJAS	UAB Poliplan	
PLANAVIMO RŪŠIS	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas	
PLANAVIMO PORŪŠIS	Detalusis planas	
LYGMUO	Vietovės	
STADIJA	Koregavimas	
TPDRIS NR.	-	
PROJEKTO NR.	241203-JSU-DTPs	
METAİ	2025	
DIREKTORIUS		Paulius Ladyga
PROJEKTO VADOVAS (-Ė)		Vilma Ladygienė, TPV 0029
PROJEKTO RENGĖJAS (-A)		Paulius Ladyga, 005510

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO (TPD) INFORMACIJA.....	3
1.2. TPD TIKSLAI, UŽDAVINIAI.....	4
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	4
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI.....	4
2.2. UŽSTATYMAS.....	5
2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	5
2.4. ŽELDINIAI.....	6
2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	6
2.6. PROBLEMINĖS TERITORIJOS.....	7
3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS.....	8
3.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.....	8
3.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	8
3.3. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	8
3.4. GAISRINĖ SAUGA.....	9

1. BENDROJI DALIS

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO (TPD) INFORMACIJA

TPD Nr.	-
TPD rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
TPD pavadinimas	Kauno r. sav., Užliežių sen., Romainių Kaimelės k., sklypų, kadastriniai Nr. 5283/0004:262, Nr. 5283/0004:264, Nr. 5283/0004:384 ir Nr. 5283/0004:141, detaliojo plano (statybos zonos ir statybos ribų bei apželdinamos teritorijos dalies) koregavimas sklype Pelėdų g. 3 (kadastro Nr. 5283/0004:844). Planavimo pagrindas: Planavimo iniciatoriaus iniciatyva Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. pagrindu.
SPAV	Neatliekamas
Etapai	Koregavimas
Organizatorius	-
Iniciatorius	J.S.
Projekto vadovas	Vilma Ladygienė, TPV Nr. 0029
Rengėjas	UAB Poliplan
Planuojama teritorija	Žemės sklypas Pelėdų g. 3 (kadastro Nr. 5283/0004:844), 0,0968 ha



1 pav. Planuojamos teritorijos schema (www.aeronportal.lt).

2.2. UŽSTATYMAS

Planuojama teritorija statiniais neužstatyta.

2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Žemės sklypas kad Nr. 5283/0004:844	
Adresas	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Romainių Kaimelės k., Pelėdų g. 3
Unikalus daikto numeris	4400-3073-1189
Žemės sklypo kadastro numeris	5283/0004:844
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Plotas	0.0968 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Savininkas	S.S., J.S.
Servitutai	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Plotas: 0.0968 ha
Duomenys apie į registruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	-

2.4. ŽELDINIAI

Vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams 1 p. Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų nėra.

Želdinių tvarkymo sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu; Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206; savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis.

2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Susisiekimas.

Į žemės sklypus, esančius Planuojamoje teritorijoje, privažiuojama: sklypą kad. Nr. 5283/0004:844 - iš Pelėdų g.

Planuojamoje teritorijoje automobilių stovėjimo vietos: nėra.

Elektros tinklai.

Pagal TIIS duomenis prie Planuojamos teritorijoje įrengti elektros tinklai:
- 0,4 kV požeminė kabelinė linija;

Elektroninių ryšių tinklai.

241203-JSU-DTPs-AR.doc	Lapas	Laida
	5/9	0

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų elektroninių ryšių tinklų.

Dujų tinklai.

Pagal TIIIS duomenis prie Planuojamos teritorijos įrengti dujų tinklai:
- vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas.

Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis prie Planuojamos teritorijos yra įrengta centralizuota sistema.

Paviršinių nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

Melioracijos statiniai.

Planuojamoje teritorijoje įrengti melioracijos statiniai.

2.6. PROBLEMINĖS TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje nėra problemines teritorijas ir (ar) neigiamą poveikį aplinkai sukuriančių objektų.

3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Projektui rengti naudoti šie duomenys ir informacija:

- Miškų valstybės kadastro duomenys;
- Žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos gyventojų registro ir Juridinių asmenų registro duomenys;
- Žemės gelmių registro duomenys;
- Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (toliau - TIIS) duomenys Nr. TIIS2-20250113-002713, 2025-01-13.

3.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Koreguojami Kauno r. sav., Užliežių sen., Romainių Kaimelės k., sklypų, kadastriniai Nr. 5283/0004:262, Nr. 5283/0004:264, Nr. 5283/0004:384 ir Nr. 5283/0004:141, detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribų bei apželdinamos teritorijos dalies sprendiniai, nekeičiant kitų sprendinių. Pakoreguota apželdinamos teritorijos dalies konfigūracija, nekeičiant jos ploto (57 % nuo sklypo ploto) ir atitinkamai pakoreguota statybos zona ir statybos ribos, nustatomos po 3 m nuo šiaurinio ir pietinio sklypų ribų.

Šių reglamentų nustatymo pagrindai:

Pavadinimas	Nustatymo pagrindas
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	Atsižvelgiant į anksčiau patvirtinto detaliojo plano sprendinius ir kvartalo urbanistinę struktūrą.
Statinių statybos zonos ir statybos ribos	- Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai <...> 7 priedu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 8 priedo 1 p. - Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo 4 p. - Atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. - Atsižvelgiant į atitinkamuose teisės aktuose nustatytus priešgaisrinius reikalavimus.

Kiti (nekoreguojami) detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai lieka galioti pagal pirminio detaliojo plano sprendinius.

3.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Taikomos/siūlomos taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862):

Žemės sklypo/teritorijos Nr.	Aprašymas	Statusas	Teritorija/objektas/pagrindas
5283/0004:844	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	taikoma*	Melioracijos rinktuvas

* Planuojamoje teritorijoje melioracijos statiniai išsaugomi, atitinkamai teritorijai siūlomos taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies. Šis atstumas gali būti mažinamas po 5 metrus į abi puses nuo rinktuvo ašies tiksliai nustačius (atsiklus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracija. Techninio projekto stadijoje statinių (įskaitant kelius, gatves) statybai parengti drenažo rekonstravimo sprendinius, užtikrinant esamos melioracijos sistemos

pertvarkymą taip, kad nebūtų pažeisti trečiųjų šalių interesai (gretimų žemės sklypų valdytojų). Techninio projekto stadijoje gauti technines sąlygas.

3.3. SUSISIEKIMO SISTEMA

Eismo organizavimas.

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypui (-ams) kad. Nr. 5283/0004:844 eismo organizavimas nekeičiamas - privažiuojama iš Pelėdų g.

Planuojamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Įvažiavimo/išvažiavimo į/iš D kategorijos gatvės į žemės sklypą vieta gali būti tikslinama (pastumiama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių stovėjimo vietos.

Esamų automobilių stovėjimo vietų išdėstymas Planuojamoje teritorijoje nekeičiamas, o planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 113 p. reikalavimais. Automobilių stovėjimas planuojamas Planuojamos teritorijos ribose.

Automobilių stovėjimo vietų minimalaus skaičius nustatytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 p. taikomas statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį. Planuojamoje teritorijoje esamas bei planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius:

Kad. Nr.	Naudingasis plotas, minimalus automobilių stovėjimo vt. sk.	Esamas ir planuojamas automobilių stovėjimo vt. sk.
5283/0004:844	-/-	Esamas 0. Nustatomas statybos projekto stadijoje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus 107 p. reikalavimais.

Planuojamose teritorijose/sklypuose reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir stovėjimo vietų išdėstymas tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatyti projektuojamų pastatų bendrieji statinio rodikliai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 p., ir parinktos statinių vietos.

Minimalūs atstumai nuo automobilių saugyklų ir garažų.

Statybos projekto stadijoje, projektuojant gyvenamosios ir/ar visuomeninės paskirties statinius, užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių saugyklų ir garažų, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. nurodytais minimaliais atstumais iki šių projektuojamų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

3.4. GAISRINĖ SAUGA

Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija. Planuojama teritorija iki artimiausios Kauno miesto priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Žemaičių pl. 33, Kaune, yra nutolusi 6,9 km atstumu ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai atvyks per 9 min. Įvertinus reagavimo, išvykimo, išsidėstymo laiką gesinimo ir gelbėjimo automobiliai į objektą atvyks ir gesinimo bei gelbėjimo darbus pradės preliminarai po 13 min. nuo pranešimo gavimo.

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Planuojamos teritorijos motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiuojimą keliais, kurių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m, iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu bei privažiuojimus prie gaisro gesinimo

vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Eismo organizavimas Planuojamoje teritorijoje suplanuotas vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais.

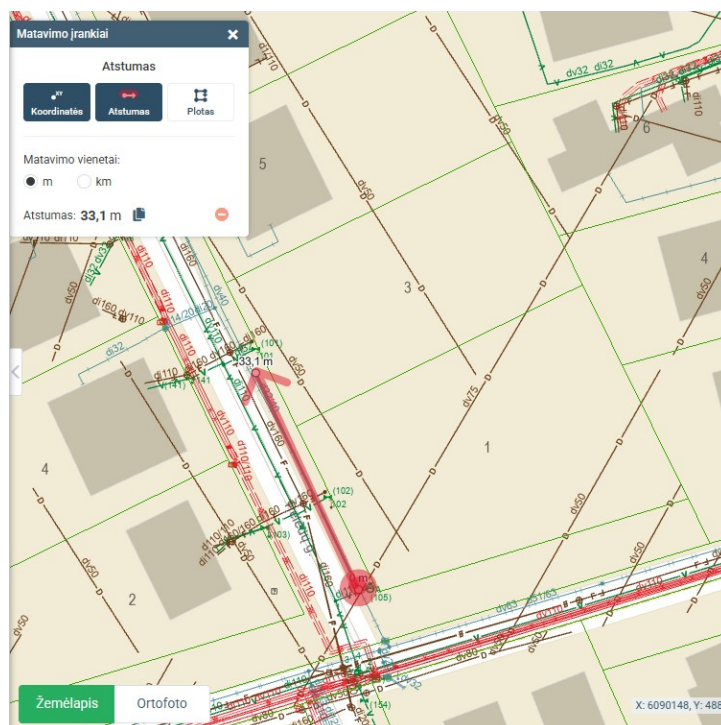
Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, numatytus Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Jei statinius ir pastatus planuojama statyti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame sklype ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio skyriaus plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Bendruoju atveju Planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. statybos projekto stadijoje tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Gyventojų skaičius gyvenvietėje $N < 5$ tūkst. žm., teritorija užstatyta ne aukštesniais nei 9 m aukščio pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai: vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1, vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 10 l/s, gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Apie 500 m atstumu nuo planuojamos teritorijos lauko gaisrų gesinimui yra įrengti 2 vnt. gaisrinių hidrantų. Planuojamoje teritorijoje lauko gaisrų gesinimui statybos projekto stadijoje numatoma įrengti gaisrinius hidrانتus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo Planuojamoje teritorijoje esančio bet kurio pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Vandens tiekimas turi būti galimas bent iš dviejų hidrantų. Gaisriniai hidrantai turi būti įrengti ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto.



3 pav. Gaisrinių hidrantų schema.