

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS). **TPD Nr. K-VT-52-24-1126.**

Parengti dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr.ĮS-2248 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2024-11-26 d. Nr. S-1653 tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatorių.

Organizuojamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-09-25 įsakymu Nr. ĮS-1778 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1, kadastro Nr. 5233/0009:133 ir kadastro Nr. 5233/0009:655, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1, kadastro Nr. 5233/0009:1065 ir Liepų g.1A, kadastro Nr. 5233/0009:1066.

Patvirtinta Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-09-25 įsakymu Nr. ĮS-1778 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1, kadastro Nr. 5233/0009:133 ir kadastro Nr. 5233/0009:655, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1, kadastro Nr. 5233/0009:1065 ir Liepų g.1A, kadastro Nr. 5233/0009:1066 planavimo darbų programa.

TPD lygmuo: vietovės.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka.

Planuojama teritorija: Žemės sklypai Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1, kadastro Nr. 5233/0009:1065 ir Liepų g.1A, kadastro Nr. 5233/0009:1066.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

1. Žemės sklypus, kadastro Nr.5233/0009:1065 ir kadastro Nr.5233/0009:1066, sujungti ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypus;
 2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, 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, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija. Savanorių pr.371, Kaunas, tel.: 837305503, info@krs.lt.

TPD iniciatoriai: privatūs asmenys, atstovaujami įgalioto asmens PV Laimutės Pėželienės.

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16-osios g .8-6, Kaunas. tel.+37061130557, info@planuotojai.lt

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776, tel.+37061130557, laima@planuotojai.lt

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	1	1 7	0

ESAMA PADĖTIS

DUOMENYS APIE PROJEKTUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS:

- Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1 - **sklypas A.**
- Katastro Nr.Nr.5233/0009:1065;
- Žemės sklypo plotas: 0,1870 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Savininkai: Z.B., V.G., uzufruktas S.C.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis).
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

PASTATAI:

- gyvenamas namas-1A1p (vieno buto pastatai), unikalus daikto Nr. 4400-0433-0374;
- pastatas - ūkio pastatas -2I1b (pagalbinio ūkio), unikalus daikto Nr. 4400-0433-0385;
- pastatas - ūkio pastatas -3I1ž (pagalbinio ūkio), unikalus daikto Nr. 4400-0434-3073;
- kiti inžineriniai statiniai (kiemo statiniai) - tvora, kiemo aikštelė, unikalus daikto Nr.4400-0434-3122;

- Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1A - **sklypas B.**
- Katastro Nr.Nr.5233/0009:1066;
- Žemės sklypo plotas: 0,1880 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Savininkai: M.G., V.G.

- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 22 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

PASTATAI:

- gyvenamas namas-1A2p (vieno buto pastatai), unikalus daikto Nr. 4400-5182-8361;

PROJEKTUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

ŠIAURĖJE

projektuojamo žemės sklypo gretimybė:

Liepų g. 3.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:954.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 0,0877 ha.

Liepų g. 3A.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:953.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 0,0938 ha.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	2	1 7	0

PIETUOSE

- gretimybė: valstybės žemė - griovys. Už griovio gretimybės:

Gluosnių g. 12.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:132.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;

Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 0,2061 ha.

Gluosnių g. 17.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:57.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;

Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 0,0428 ha.

VAKARUOSE

- gretimybė: valstybės žemė. Už valstybės žemės ruožo gretimybės:

Liepų g. 15.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:140.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;

Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 0,1581 ha.

Liepų g. 17.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:777.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;

Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 0,0828 ha.

Liepų g. 17C.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:757.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos - G1;

Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 0,0597 ha.

RYTUOSE

Liepų g. 1B.

Sklypo kad. Nr.5233/0009:1067.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1;

Sklypo plotas - 0,1892 ha.

ŠIAURĖS / RYTŲ pusėje:

Liepų gatvė registruota NT Registre. Registro Nr.44-1312158.

Unikalūs daikto Nr.4400-1952-5976.

Nuosavybė: Kauno rajono savivaldybė.

Liepų gatvės kategorija (Ds)-pagalbinė gatvė.

Liepų gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 5 m, vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

NAGRINĖJAMOS IR PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMAS

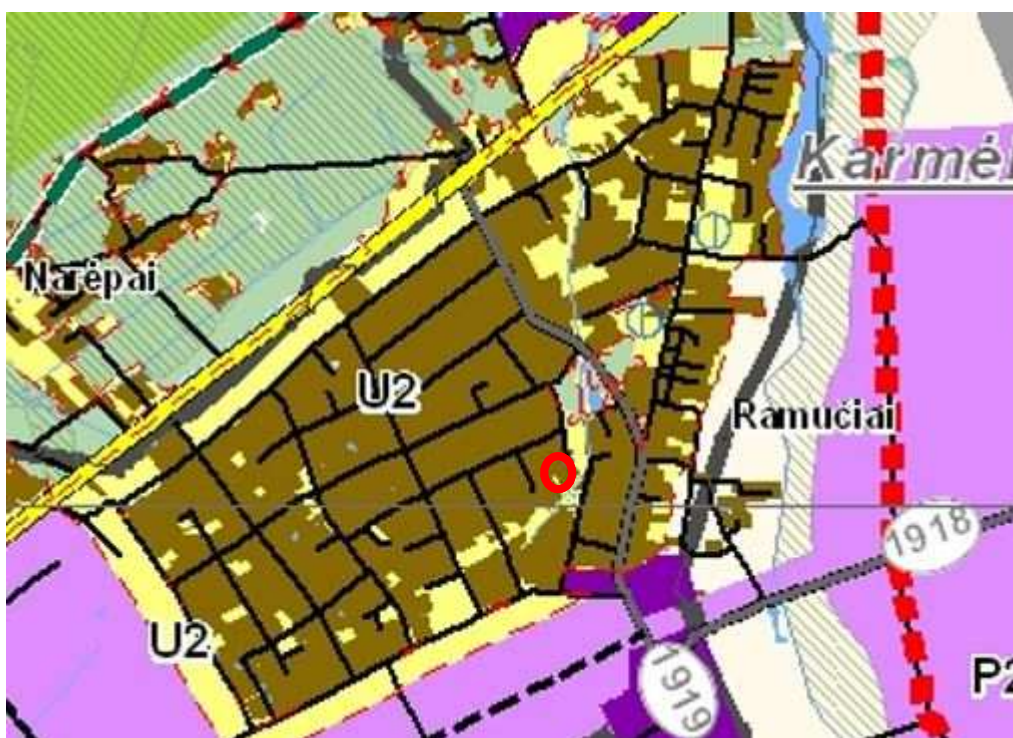
Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja :

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo"; Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 "Dėl Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo", Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr.TS-233 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

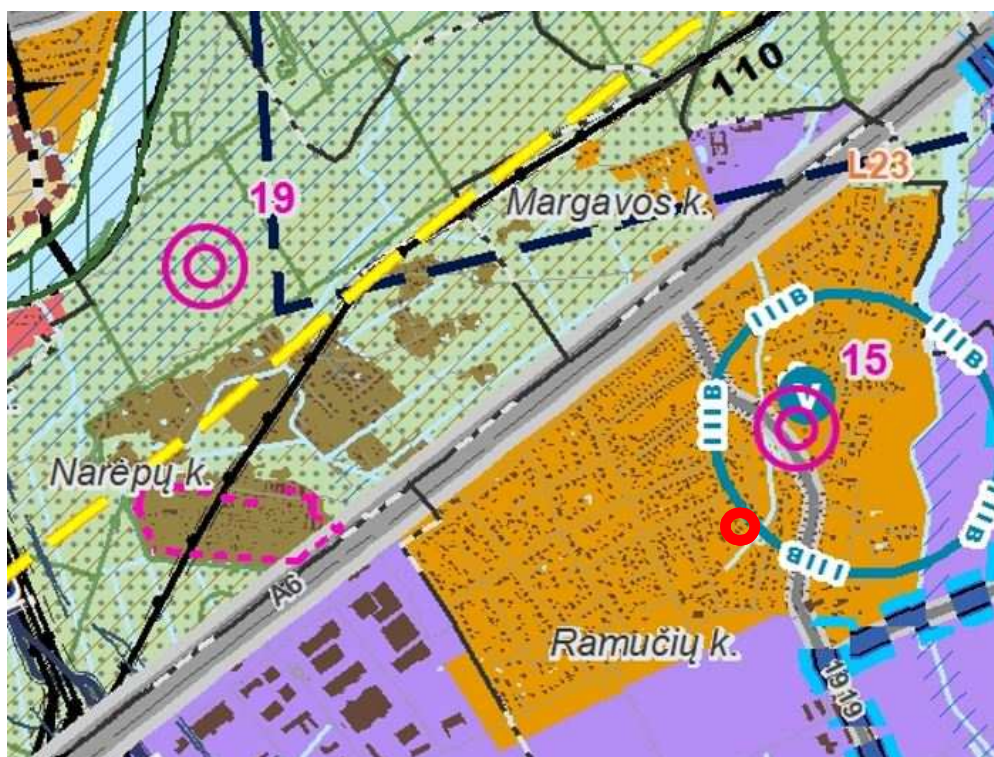
PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	3	1 7	0

1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo" sprendiniams ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo pavišintus atnaujintus sprendinius.

Nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į U2 teritoriją: esamo užstatymo tankinimo teritorijos.



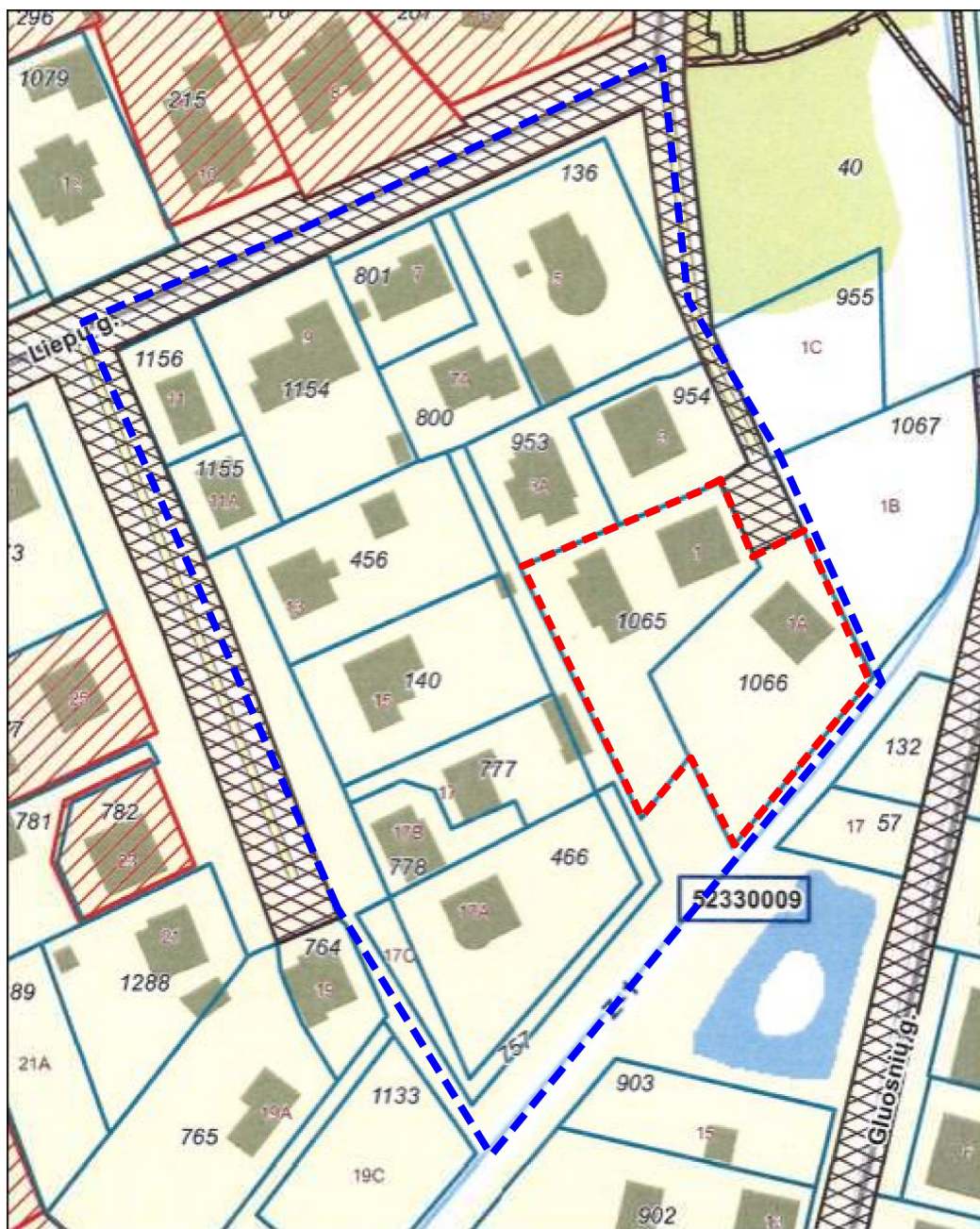
KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA (1-OJO PAKEITIMO)



KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA (2-OJO PAKEITIMO)

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	4	1 7	0

NAGRINĖJAMA TERITORIJA



Nagrinėjamos teritorijos riba - - - - -

Koreguojamos teritorijos riba - - - - -

Nagrinėjama teritorija, tai:

Teritorija, kuri atitinka LR teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą kvartalo sąvoką – "10. Kvartalas–gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt."

Nagrinėjama teritorija iš trijų pusių apribota esamos Liepos gatvės ir jos priklausinių. Pietuose nagrinėjamos teritorijos pusė apribota grioviu.

Kultūros paveldo objektų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Teritorijų planavimo dokumento koncepcija - nerengiama.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	5	1 7	0

Strateginis pasekių aplinkai vertinimas (SPAV) - nerengiamas (pagal Planų ir programų strateginio pasekių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą, patvirtintą LRV 2004-08-18 nutarimu Nr.967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo").

Urbanistinės idėjos rengimas - nerengiama. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti - neorganizuojamas.

KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDYNAI.

Nagrinėjamoje teritorijoje miško plotų ar želdynų masių nėra. Nagrinėjamos teritorijos rytų pusėje, šalia Liepų gatvės želdynų masė valstybės žemėje.

Želdiniai formuojami sklypų viduje, vadovaujantis LR želdynų įstatymo nuostatomis.

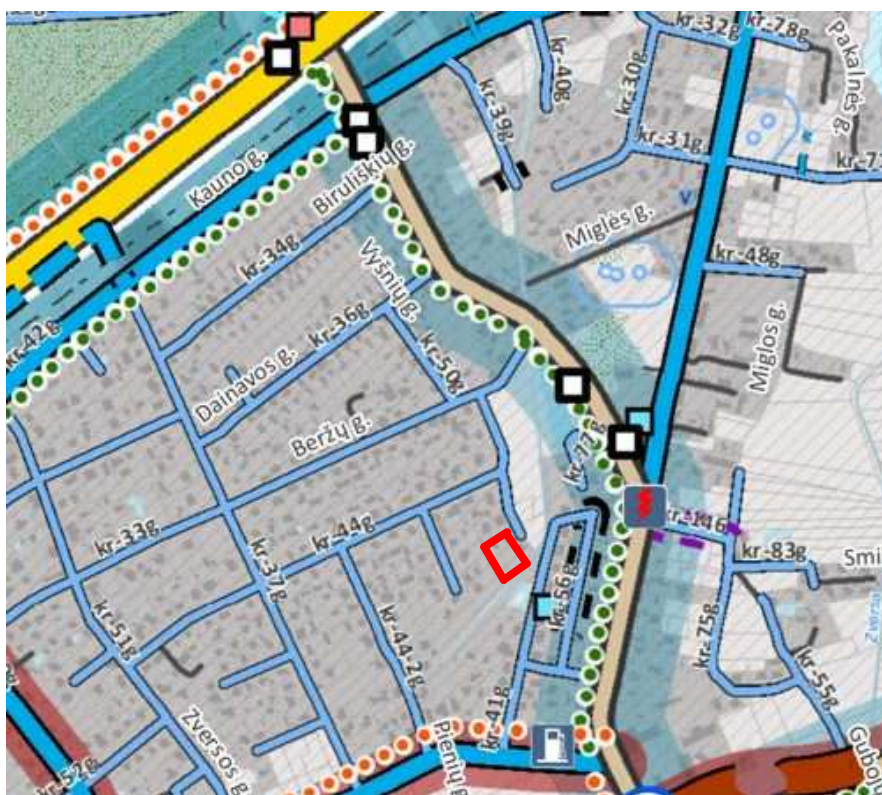
Nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotą, miestietiško kraštovaizdžio tipą. Teritorija užstatyta vienbučiais/ dvibučiais gyvenamaisiais namais.

SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra išvystyta.

Prie nagrinėjamos teritorijos privažiuojama Liepų gatvės atšaka. Esama Liepų gatvė įsijungia į bendrą Ramučių gyvenvietės gatvių tinklą.

Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas suformuotas.



INFRASTRUKTŪROS SUSISIEKIMO BRĖŽINIO IŠTRAUKA

Esami vietinės reikšmės viešieji keliai/gatvės jų numeris, kategorija

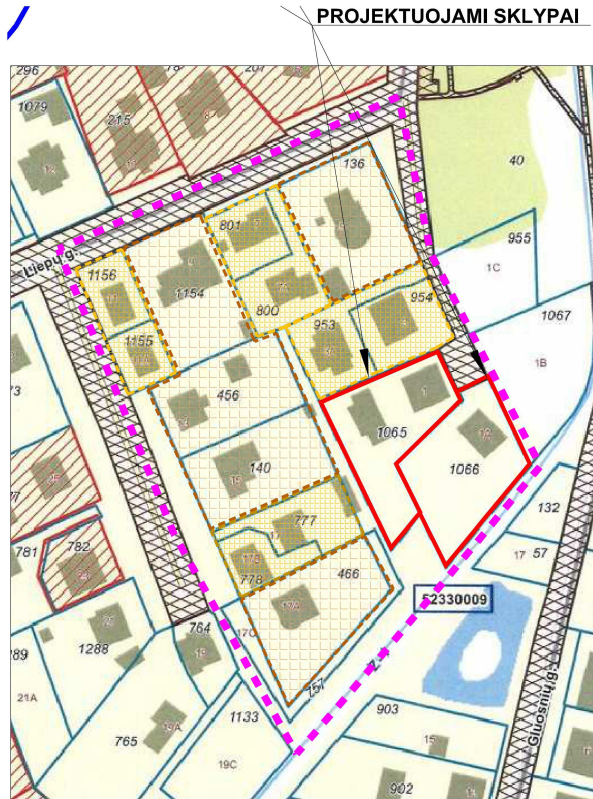
- A
- B
- C
- D
- Ds; Ds*

Liepos gatvės kategorija (Ds)-pagalbinė gatvė. Juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 5 m, vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

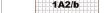
PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	6	1 7	0

URBANISTINĒS STRUKTŪROS ANALIZĒ

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja taškinis užstatymas. Teritorijos vyraujantis naudojimo tipas yra susiformavęs - vienbučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Užstatymo tipas-sodybinis užstatymas. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja dviejų-trijų aukštų pastatai; sklypų dydžiai kintantys 500-18000 m² ploto. Vyrauja dviejų tipų sklypų dydžiai: padalinti sklypai tarpusavyje ~650 m² ir suprojektuoti sklypai ~1700 m² ploto.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

	KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO RIBA
	ŽEMĖS SKLYPŲ REGISTRUOTŲ NTR RIBOS - GREITIMŲ SKLYPŲ RIBA
	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
	GYVENAMOJI TERITORIJA - G1 (vienbutis ar dvibutis gyvenamas pastatas)
	ESAMI PASTATAI
	PROJEKTUOJAMŲ SKLYPŲ RIBA
	GATVĖS REGISTRUOTOS NT REGISTRE RIBA
	PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBŲ TAŠKAI
	ESAMA ĮVAŽIAVIMO - IŠVAŽIAVIMO Į SKLYPĄ VIETA
	SKLYPO NR. (pagal eksplikaciją) SKLYPO PLOTAS (kv.m.)
	INŽINERINIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	GRIOVIO APSAUGOS ZONA
	VYRAUJANTYS SKLYPŲ DYDŽIAI (500 - 800 kv.m)
	VYRAUJANTYS SKLYPŲ DYDŽIAI (1500 - 1800 kv.m)
	PERTVARKOMŲ SKLYPŲ RIBA

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	7	1 7	0

SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.

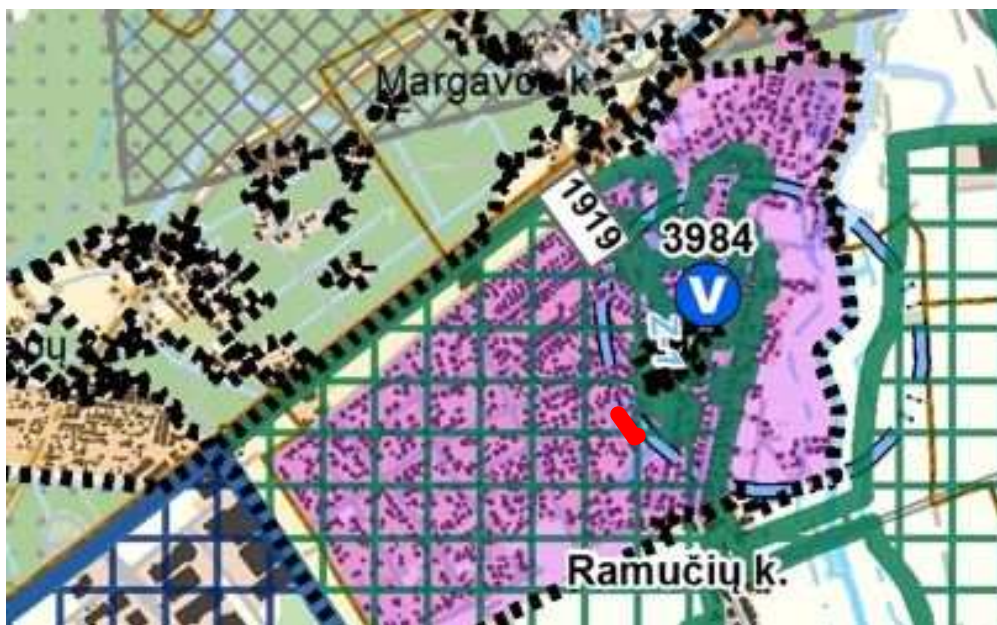
Nagrinėjamoje teritorijoje socialinės infrastruktūros objektų nėra. Pagal poreikį gyventojai galės naudotis Karmėlavos seniūnijos, Kauno rajone esančia socialine infrastruktūra – šveitimo, gydymo, kultūros, prekybos ir kt. įstaigomis.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-12-05, Nr. REG27033706;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-12-06, Nr. REG27086496;
- UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-12-09, Nr. REG27208647;
- "Lietuvos kariuomenė" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-12-09, Nr. REG27209546;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM, teritorijų planavimo sąlygos, 2024-12-01, REG26789571.
- VĮ "Transporto kompetencijų agentūra" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-11-28, Nr. REG26675044;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2024-11-27, Nr. REG26570254;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2024-11-27, Nr. REG26568402;
- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-11-20, Nr. REG26240228;

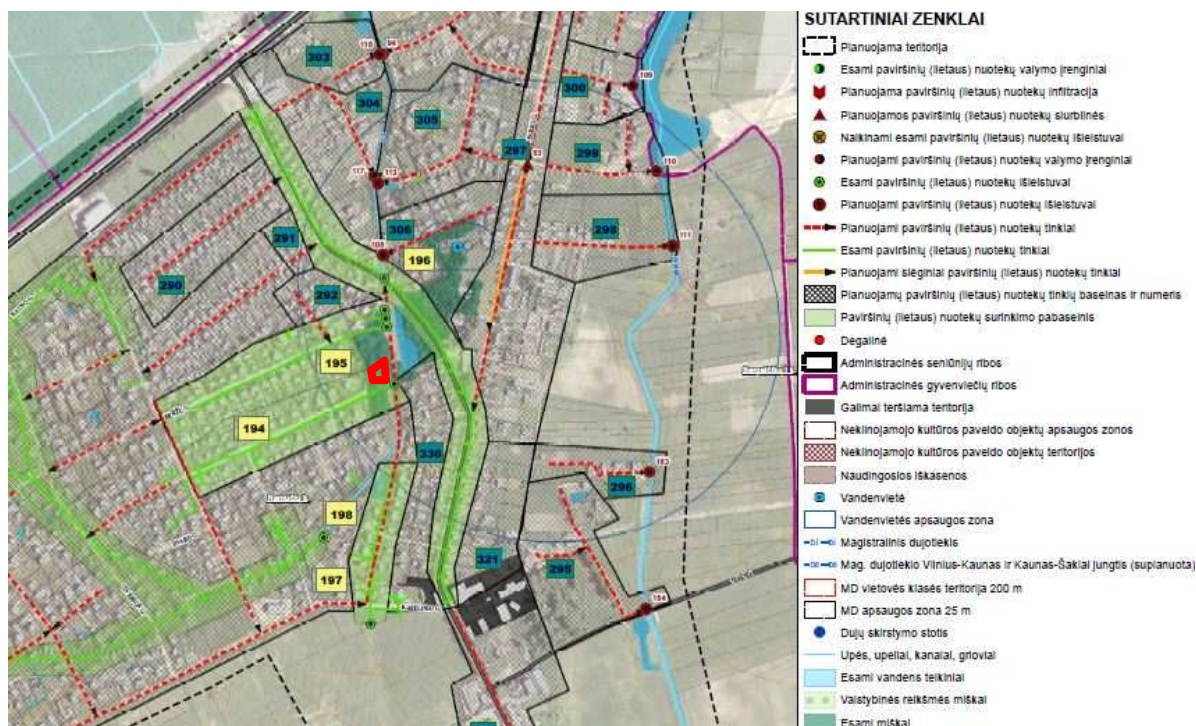
- Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021m. liepos 1d. sprendimu Nr. TS-256 "Dėl Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo"; koregavimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Šiai teritorijai taikomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas arba individualusis nuotekų tvarkymas.



INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA

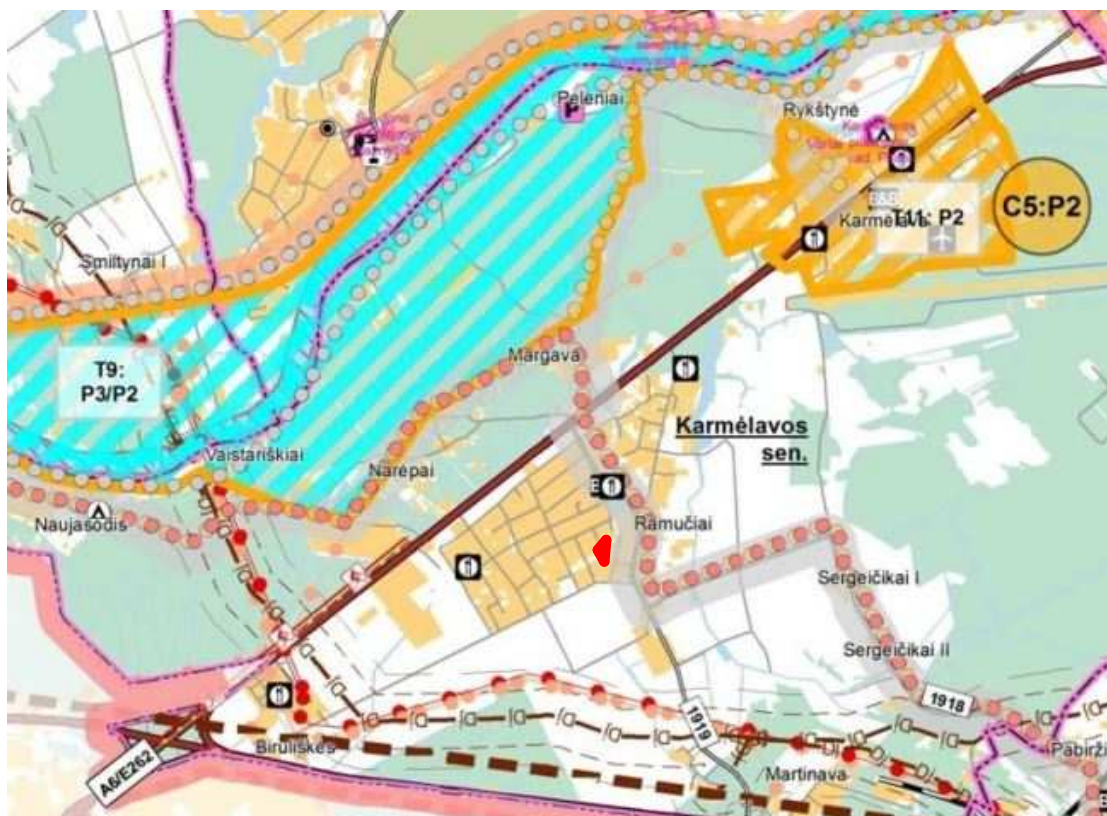
Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės 2019 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. TS-345 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo" sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo teritoriją.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	8	1 7	0



LIETAUS NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA

Vadovaujantis Kauno rajono 2014 m. birželio 26 d. sprendimu Nr.TS-275 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu planuojama, nagrinėjama ir planuojama teritorija nepatenka į potencialių turistinių teritorijų plėtros prioritetų sąrašą.



KAUNO RAJONO TURIZMO PLĖTROS TERITORIJŲ VYSTYMO SPECIALUSIS PLANAS

Koreguojamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-09-25 įsakymu Nr. ĮS-1778 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g.1, kadastro Nr. 5233/0009:133 ir kadastro Nr. 5233/0009:655, detaliusis planas.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	9	1 7	0



KOREGUOJAMO ETALIOJO PLANO IŠTRAUKA

PROJEKTUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI.

Pastatai planuojamuose žemės sklypuose turi būti projektuojami ir statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. "Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai" nuostatomis. Statant iki 8,5 m aukščio statinius, atstumas iki gretimio sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3,0 m.

Žemės sklypas Nr. 1; plotas - 1280 kv. m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Statinių paskirtys - Gyvenamasis pastatas (vienbutis).

Teritorijos naudojimo tipas (GV) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Užstatymo tipas (su) - Sodybinis užstatymas.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 %.

Leistinas užstatymo tankis - 27%.

Leistinas užstatymo intensyvumas - 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 10 m.

PASTATAI:

- gyvenamas namas-1A1p (vieno buto pastatai), unikalus daikto Nr. 4400-0433-0374;
 - pastatas - ūkio pastatas -2I1b (pagalbinio ūkio), unikalus daikto Nr. 4400-0433-0385;
 - pastatas - ūkio pastatas -3I1ž (pagalbinio ūkio), unikalus daikto Nr. 4400-0434-3073;
- kiti inžineriniai statiniai (kiemo statiniai) - tvora, kiemo aikštelė, unikalus daikto Nr.4400-0434-3122;

PAAŠKINIMAS: žemės sklype Nr.1 esamą vienbutį gyvenamąjį pastatą galima rekonstruoti

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	10	17	0

į dvibutį gyvenamąjį pastatą, kai nedidinamas užstatymo plotas (techninio projekto metu).

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 22 skirsnis).
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis).
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI:

Kelio servitutas s1-110 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) žemės sklypo Nr.2 savininkams, suinteresuotoms organizacijoms (t.t. gaisriniais automobiliams).

Servitutas s1*-110 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypo Nr.2 savininkams.

Kelio servitutas s3- 86 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.3.

Servitutas s3- 86 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.3.*

Žemės sklypas Nr. 2; p l o t a s - 1 3 2 0 k v . m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Statinių paskirtys - Gyvenamasis pastatas (vienbutis).

Teritorijos naudojimo tipas (GV) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Užstatymo tipas (su) - Sodybinis užstatymas.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 %.

Leistinas užstatymo tankis - 27%.

Leistinas užstatymo intensyvumas - 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 8,5 m.

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, 6 skirsnis).

PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI:

Kelio servitutas s2-169 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis suinteresuotoms organizacijoms (t.t. gaisriniais automobiliams).

Kelio servitutas s1-110 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.1.

Servitutas s1- 110 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.1.*

Kelio servitutas s3- 86 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.3.

Servitutas s3- 86 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.3.*

Žemės sklypas Nr. 3; p l o t a s - 1 1 5 0 k v . m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Statinių paskirtys - Gyvenamasis pastatas (vienbutis).

Teritorijos naudojimo tipas (GV) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Užstatymo tipas (su) - Sodybinis užstatymas.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 %.

Leistinas užstatymo tankis - 28%.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	11	1 7	0

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 8,5 m.

PASTATAS: gyvenamas namas-1A2p (vieno buto pastatai),
unikalus daikto Nr. 4400-5182-8361;

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 22 skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis).

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, 6 skirsnis).

PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI:

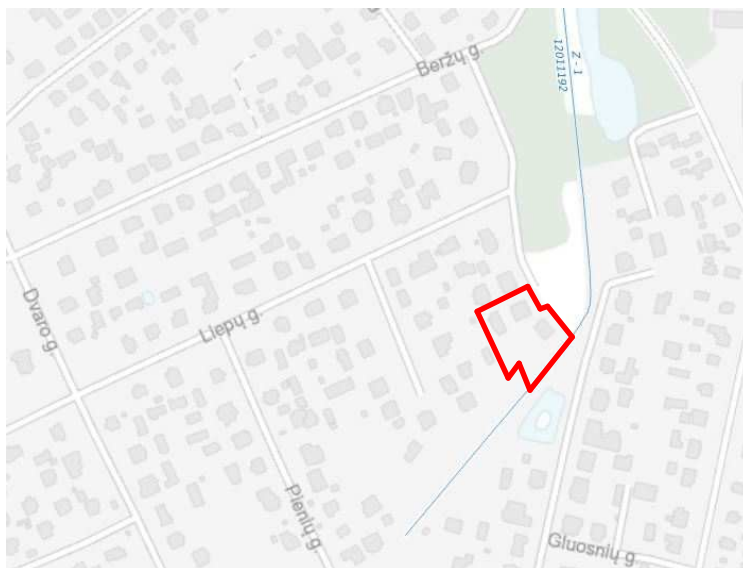
Kelio servitutas s3-86 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) žemės sklypų Nr.1, 2 savininkams, suinteresuotoms organizacijoms (t.t. gaisriniais automobiliams).

Servitutas s3*-86 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų Nr.1,2 savininkams.

- Priklausomųjų želdynų plotų norma (pagal 2007-12-21 LR AM įsakymo Nr. D1-694 ir vėlesnių pakeitimų) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25% želdynų. Konkreiti priklausomųjų želdynų vieta parenkama techninio projekto metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03 12 nutarimu Nr.20 "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai, priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo 2 punktu bei Kriterijų 1 priedo 4.1 punktu", patvirtintais saugotinių medžių ir krūmų kriterijais, žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII - 2166.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenimis, planuojamoje teritorijoje (žemės sklypuose Nr.2,3) prateka upė Z-1 (kodas 12011192).



Pagrindiniame brėžinyje vandens telkinio juosta pažymėta preliminariai. Tikslu vandens telkinio juosta bus nustatyta, patvirtinus LR upių ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapi.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	12	1 7	0

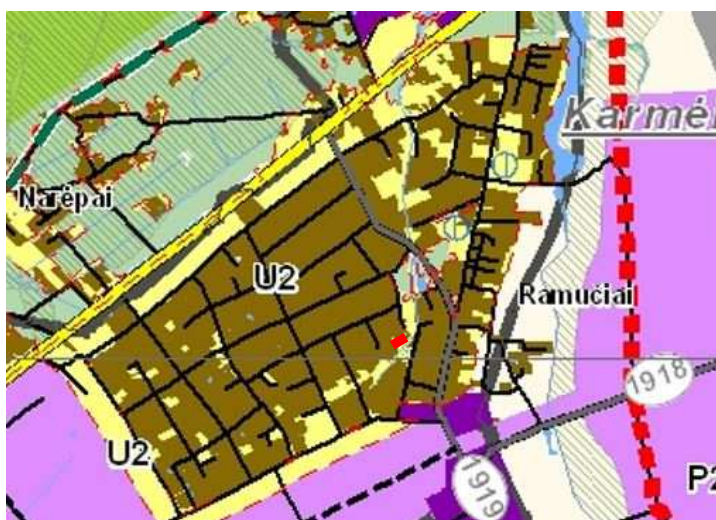


Ištrauka iš SŽNS vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos (nepatvirtinto projekto)
INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje pilnai išvystyta infrastruktūra. Vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinio lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio tinklai pakloti Liepų gatvėje.

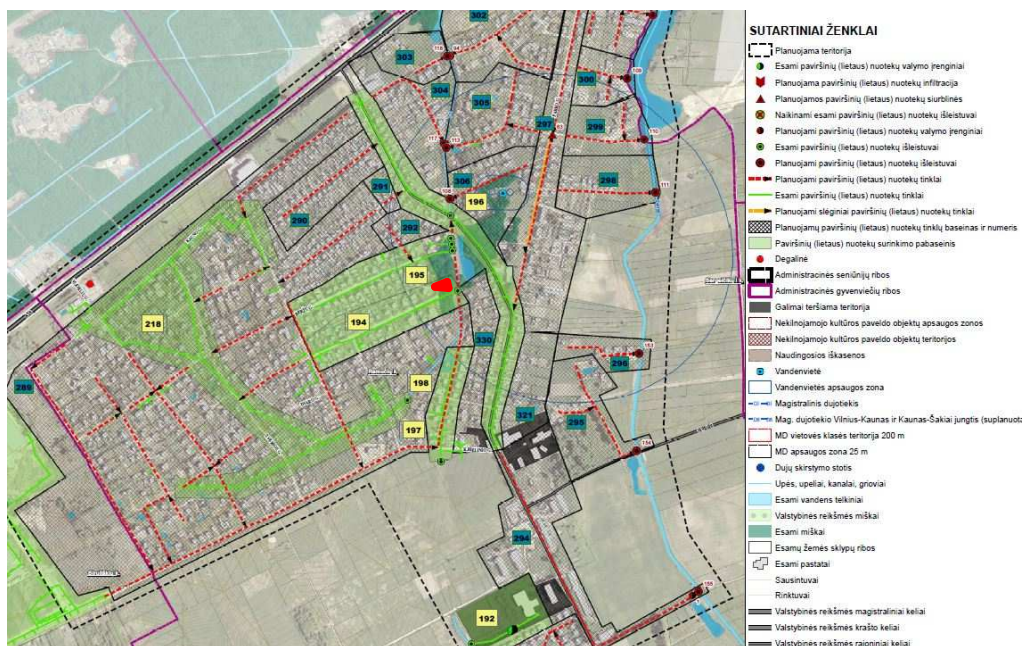
Projektuojamuose žemės sklypuose Nr.1,3 visi inžineriniai tinklai yra prijungti prie gyvenamųjų namų. Žemės sklype Nr.1 - prie gyvenamo namo 1A1p, sklype Nr.3 - prie gyvenamojo namo 1A1b. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai, yra sklypų Nr.1 ir Nr.3 priklausiniai, įrengti žemės sklype Liepų g.1B. Žemės sklypo Liepų g.1B savininkas S.C. davė sutikimą dėl valymo įrenginių įrengimo jam nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype.

Vadovaujantis Kauno r. sav. "Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu", patvirtintu Kauno r. sav. tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr.TS-386, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, kurioje numatomas centralizuotas vandens tiekimas ir centralizuotas nuotekų tvarkymas.



PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	13	1 7	0

Vadovaujantis Kauno raj. savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno raj. sav. tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr.TS-345 sprendiniais, projektuojami žemės sklypai patenka į centralizuotų paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją. Paviršinio lietaus nuotekų tinklai nuvedami į esamą griovį. Inžinerinių tinklų pasijungimą spręsti techninio projekto metu, gavus technines sąlygas.



Projektuojamus vandentiekio tinklus žemės sklype Nr.2 numatoma prijungti prie magistralinių tinklų paklotų Liepų gatvėje.

Projektuojamus buitinių nuotekų tinklus žemės sklype Nr.2, numatoma pajungti į esmus buitinių nuotekų valymo įrenginius įrengtus žemės sklype Liepų g.1B. Buitinių nuotekų tinklas nuvedamas į magistralinius nuotekų šalinimo tinklus d300mm. Tinklai registruoti NT Registre, registro Nr.44/3191642, unikalus Nr.4400-6067-8832. Savininkas UAB "Giraitės vandenys". Inžinerinių tinklų pasijungimą spręsti techninio projekto metu, gavus technines sąlygas.

Žemės sklypo Liepų g.1B savininkai M.G., V.G. davė sutikimą dėl buitinių nuotekų pajungimo į esamus buitinių nuotekų valymo įrenginius, nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype.

- Projektuojamas 0,4 kV elektros kabelis į žemės sklypą Nr.2, prijungiamas nuo esamos apskaitos spintos KAS 79767.
- Projektuojami ryšių tinklai prijungiami nuo esamo ryšių šulinio Liepų gatvėje.

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

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

AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Projektuojamuose žemės 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". Automobiliai statomi vadovaujantis 31 lentele. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 kv.m, bet neviršija 140 kv.m -2 vietos). Visi automobiliai projektuojami žemės sklypų ribose.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr.TS-350

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	14	1 7	0

"Dėl minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo" projektuojamame žemės sklype nustatomas privalomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 2 vietos vienam butui.

Pateikiama transporto judėjimo schema.

GAISRINĖ SAUGA

Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Detaliajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant techninius projektus.

- Numatomų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti. Privažiavimo keliai, gatvės - esami. Gatvės suprojektuotos pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Nuo privažiavimo kelio iki pastatų atstumai atitinka reikalavimus betarpiu iš Liepų gatvės.

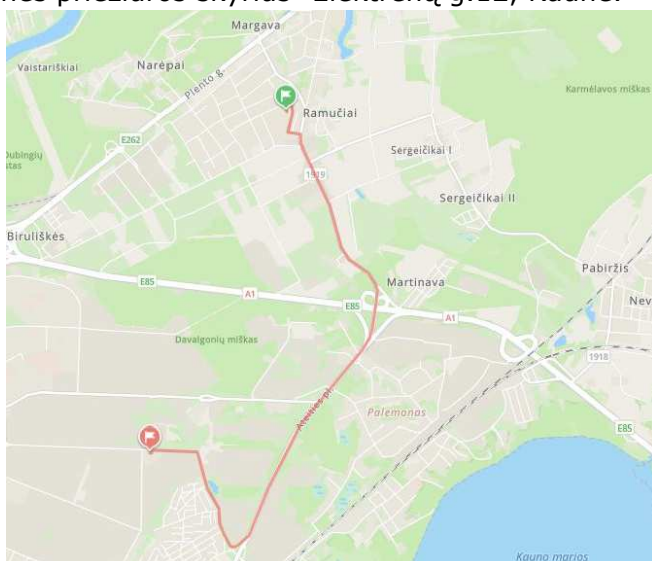
- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Projektuojant pastatą vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatyti ir įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus. Parengtame detaliajame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie projektuojamo statinio.

Projektuojamame žemės sklype Nr.2 projektuojama 12x12 m apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Prie įvažos į projektuojamus žemės sklypus, įrengta 12x12 m automobilių apsisukimo aikštelė, skirta specialiajam transportui, t.t. ir gaisriniais automobiliams. Užtikrintas ne didesnis nei 25 m atstumas nuo privažiuojamojo kelio važiuojamosios ribos iki pastatų visuose projektuojamuose žemės sklypuose.

Gaisrų gesinimas numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų įrengtų Liepų gatvėje.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo komanda-Kauno APGV 3- oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius- Elektrėnų g.12, Kaune.



Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra aprūpinta specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	15	1 7	0

technika, tad galima teikti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

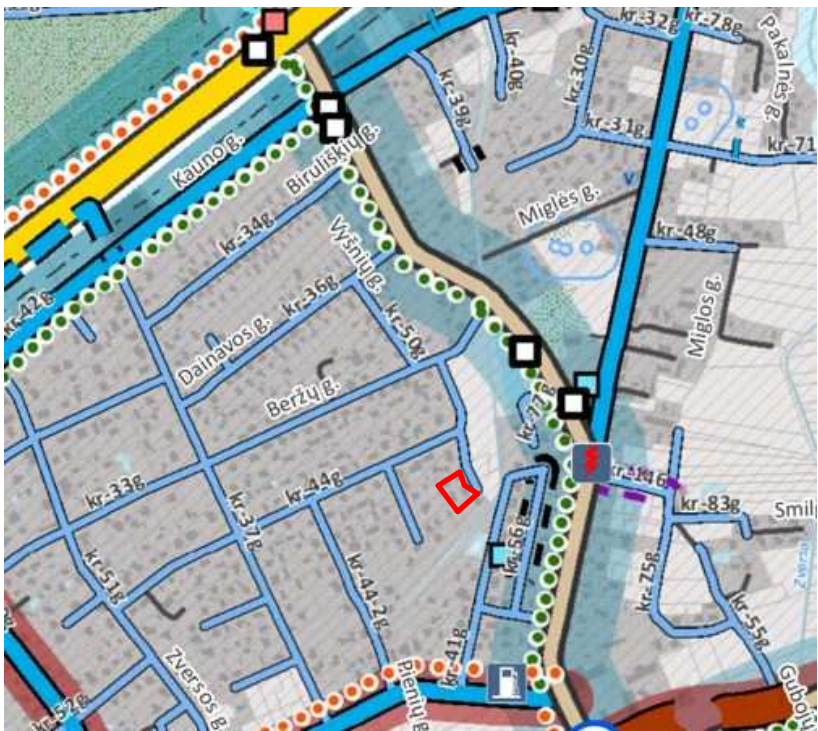


Pateikiamas trumpiausias maršrutas ir sugaištas laikas nuo priešgaisrinės gelbėjimo komandos iki gaisro objekto.

Pagal VĮ Transporto kompetencijų agentūra, išduotas teritorijų planavimo sąlygas, 2024-11-28, REG26675044, planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną "D". Šiame žemės sklype statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 117 m. Reikalavimai išlaikomi.

Liepų gatvė registruota NT Registre. Registro Nr.44-1312158. Unikalus daikto Nr.4400-1952-5976. Nuosavybė: Kauno rajono savivaldybė. Liepų gatvės kategorija (Ds)-pagalbinė gatvė, pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Įvažį į projektuojamus žemės sklypus iš Liepų gatvės registruota kaip viena visuma. Sudarymo data: 2009-07-28.

Rengiant projektą atsižvelgta į parengto ir paviešinto Kauno r.sav. teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo plano sprendinius.



KAUNO R. SAV. TERITORIJOS VIETINĖS REIKŠMĖS KELIŲ TINKLO SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA

Gautas Kauno rajono savivaldybės administracijos urbanistikos skyriaus 2025-04-02 Nr.USD-80 pritarimas detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijai.

Žemės sklypo Liepų g.1B savininkas S.C. davė sutikimą dėl valymo įrenginių įrengimo jam nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype. Nauji žemės sklypo Liepų g.1B savininkai M. G., V. G. davė sutikimą dėl projektuojamų buitinių nuotekų žemės sklype Nr.2 pajungimo į esamus valymo įrenginius nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype.

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	16	1 7	0

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis - statant iki 8,5 m aukščio statinius, atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai raštu.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai neturi. Gretimybė projektuojamai teritorijai - sklypai, skirti gyvenamajai teritorijai.

DETALIOJO PLANO VIEŠINIMO PROCEDŪROS

Pilnai atliekama detaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka:

- Siunčiami registruoti laiškai kaimyninių žemės sklypų savininkams pagal deklaruotą gyvenamąją vietą.
- Viešinama (10 darbo dienų, iš jų ne mažiau kaip 5 d.d. - teritorijų planavimo dokumento sprendinių viešai ekspozicijai) TPDRIS www.tpdris.lt sistemoje, Kauno raj. savivaldybės interneto svetainėje www.tpdris.lt, sistemoje.
- Skelbimas dienraštyje "Laikinoji sostinė".
- Kauno raj. savivaldybės informacinėje skelbimų lentoje.
- Karmėlavos seniūnijos skelbimų lentoje.
- E. paštu informuotas Karmėlavos seniūnui ir seniūnaitei.
- TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaune.
- Pagal suderintą stendo vietą ir dydį prie sklypo ribos įrengiamas stendas.

Visa informacija išsamiai pateikta TPDRIS sistemoje.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).



Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

PLAN-2025-DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-1126	lapas	lapų	laida
	17	1 7	0