

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo (Kauno r.sav.,Alšėnų sen., Narsiečių k., (Kad.Nr.5247/0008:35) pagrindinės naudojimo paskirties keitimo ir padalijimo į sklypus,teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-14 įsakymu Nr.IŠ-379, koregavimas, siekiant pakeisti statybos zoną, statybos ribas, susisiekimo komunikacijų išdėstymą žemės sklype Kauno r. sav.,Alšėnų sen., Narsiečių k.,Vyčio kryžiaus g. 62 (det. plane – sklypas A).

TPD rengiamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2024-05-01), VI skyriaus šeštojo skirsnio "Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas", 318.3 punktu – galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais, kai koreguojama:

* statybos zona, statybos riba, statybos linija (318.3.1 p.);

RENGIAMAS STATINIO PROJEKTAS :

Ateityje sklype Vyčio kryžiaus g.62, Narsiečių k.,Alšėnų sen., Kauno r. sav., numatoma vienbučio arba dvibučio gyvenamojo namo statyba.

PLANAVIMO TIKSLAS:

Koreguoti 2014 m. DP nustatytus žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen.,Narsiečių k., (Kadastro Nr. 5247/0008:35 (DP sklypas A, dabartinis adresas Vyčio kryžiaus g.62), statybos zoną, statybos ribą,statybos liniją.

P. S.: 2014 m. DP nustatyti sklypo A privalomieji teritorijos tvarkymo reikalavimai yra nekeičiami.

TPD INICIATORIUS: R-I-V (privatus asmuo)

TPD RENGĖJAS:

UAB D.A.RUSEVIČIŪTĖS STUDIJA, įm.k. 135700522, Taikos pr.37-55, Kaunas, tel. +370 613 37137, el.p. darstudija@mail.eeco.lt proj. vadovas Raimundas Babrauskas, atestato Nr.A1191,

raimundas.babrauskas@gmail.com

2025-01		Visuomenės informavimui,Derinimui		
	Projektuotojas UAB D.A.Rusevičiūtės studija Įmonės kodas 135700522	Statinio projekto pavadinimas ŽEMĖS SKLYPO(KAUNO R.SAV.,ALŠĖNŲ SEN.,NARSIEČIŲ K., KAD.NR.5247/0008:35)PAGRINDINĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMAS IR PADALIJIMAS Į SKLYPUS,TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BEI STATYBOS REGLAMENTO NUSTATYMO,DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS PAGAL TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR.9 D.		
A 1191	PV	Raimundas Babrauskas	Etapas	
A 1191	ARCH	Raimundas Babrauskas	DETALUSIS PLANAS	
Planavimo organizatorius	KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA		Dokumento pavadinimas AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
LT	Planavimo iniciatorius R-I-V		Dokumento žymuo 24/10/10-DP-DP.AR	Lapas 1 Lapų 9

[illegible]

PLANUOJAMA TERITORIJA

Alšėnų sen., Narsiečių k., Vyčio kryžiaus. 62

• Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Vyčio kryžiaus.62

- Kadastro Nr. 5247/0008:23 Mastaičių k.v.)

- Plots: 0.2005 ha;

- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

- Žemēs sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

- Savininkas: R-I-V (privat. asmuo).

- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neiregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0157 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 0.2005 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,1176 ha:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.0383 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
0.0218 ha.

- Teritorijos (jregistruota), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

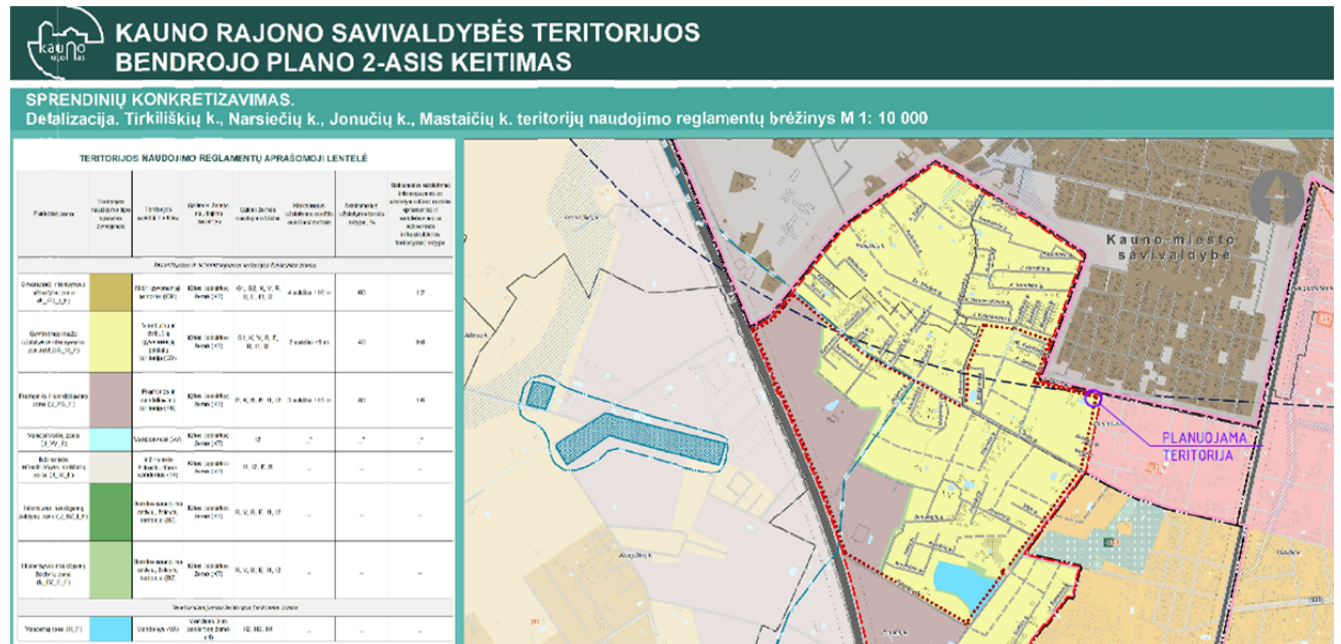
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 103 kv. m,

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	2	9	0

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 120 kv. m,
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 4 kv. m.

Planuojama teritorija Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. TS-1, pažymėta kaip prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

Pagal BP 2-ojo keitimo sprendinius, kurie yra paviešinti (dar nepatvirtinti), planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną – Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zoba (U_GG_M_F).

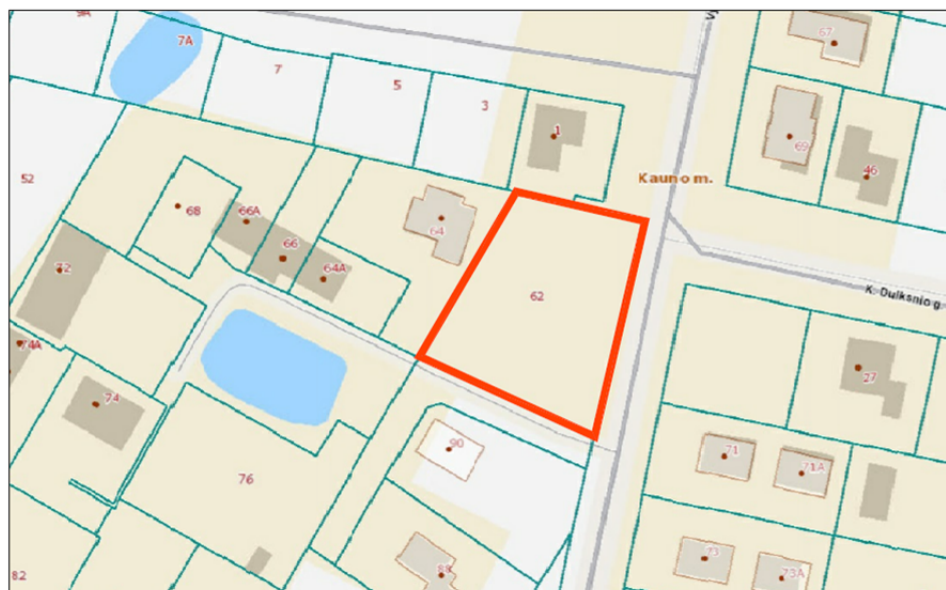


BP brėžiniuose matosi, kad planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, sklype registruotų miškų plotų nėra.

Planuojamame žemės sklype esamų statinių nėra.

Planuojamo žemės sklypo reljefas – aukštėjantis šiaurės kryptimi (aukščių skirtumas ~ 1 m).

GRETIMYBĖS



Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	3	9	0

Iš rytų pusės planuojama teritorija ribojasi su Vyčio kryžiaus gatve už jos yra Nekilnojamojo turto registre registruoti žemės sklypai – Atskirųjų želdynų sklypas ir sklypas Vyčio kryžiaus g.71, pietuose teritorija ribojasi su privažiavimo keliu (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija) už jo yra žemės sklypas Vyčio kryžiaus g. 90. Pietvakariuose žemės sklypas Vyčio kryžiaus 62 ribojasi su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija, vakaruose su žemės sklypu Vyčio kryžiaus g.64, šiaurėje su Kauno m.teritorijoje esančiu sklypu Šarvučių g.1.

Adresas (gatvė)	Kadastro Nr	Plotas (ha)	Pagr. naud. paskirtis	Būdas (pobūdis)	Savininkai, pastabos
Šiaurinėje pusėje					
Šarvučių g. 1, Kaunas	1901/0254:138 Kauno m. k.v.	0.0600	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	N. P. E. P.
Rytinėje pusėje (už Vyčio kryžiaus g.)					
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k.	5247/0009:599 Mastaičių m. k.v.	0.0945	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos	
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k. Vyčio kryžiaus g. 71	5247/0009:606 Mastaičių m. k.v.	0.1117	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	J. G. R. G. I. L. V. L. E. K. L. L. J. R. I. T. M. Z. D. Z.
Pietinėje pusėje					
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k. Vyčio kryžiaus g.	5247/0008:65 Mastaičių m. k.v.	0.0766	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	R. I. V.
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k. Vyčio kryžiaus g. 90	5247/0008:75 Mastaičių m. k.v.	0.1200	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Ž. M. Sklypas yra už susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (5247/0008:65 Mastaičių m. k.v.)
Pietvakarinėje pusėje					
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k.	5247/0008:804 Mastaičių m. k.v.	0.1774	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	
Vakarinėje pusėje					
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k. Vyčio kryžiaus g. 64	5247/0008:811 Mastaičių m. k.v.	0.1173	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A. N. I. N

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	4	9	0

SPRENDINIAI

TPD rengiamas supaprastinta tvarka, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2023-01-04), VI skyriaus šeštojo skirsnio "Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas", 318.3 punktu, – galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais, kai koreguojama:

* statybos zona, statybos riba, statybos linija (318.3.1 p.);

2014 m. DP nustatyti sklypo A privalomieji teritorijos tvarkymo reikalavimai yra nekeičiami.

Atliekami pakeitimai nekeičia kompleksinio teritorijos tvarkymo esmės, nepažeidžia LR įstatymų ir kitų teisės aktų, nekelia neigiamų padarinių gretimų teritorijų gyvenimo ir Aplinkos kokybei.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI žemės sklype A SPRENDINIŲ PALYGINAMOJI LENTELĖ

Privalomieji teritorijos Naudojimo reglamentai	Prieš koregavimą (pagal 2002 m. DP)	Po koregavimo
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdai /pobūdžiai	G1 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	G1 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Statinių aukštis	Iki 3 aukštų	Iki 3 aukštų
Leistinas sklypo užstatymo tankis	0.22 (22 %)	22 %
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.60 (60 %)	60 %
Žemės sklypo plotas	2005 kv.m	2005 kv.m

SKLYPE A KOREGUOJAMA:	Paaiškinimai, motyvai, pastabos
Statybos zonos ir ribos	Siekiama efektyviai išnaudoti planuojamų žemės sklypų teritorijas projektuojant ir statant statinius, atsižvelgiant į pasikeitusią inžinerinę infrastruktūrą. Pagal 2014 m. DP sprendinius sklype numatyta statybos zona, riba ir statybos linija buvo apribota esamos 10kV orinės elektros linijos 10m apsaugos zonos. Šiuo metu minėta oro linija sukabeliuota. Taip pat Pagal 2014 m. DP sprendinius šiaurinėje sklypo dalyje (pagal BP 1 pakeitimą) buvo numatyta gatvė ir sklypo dalies (~413m²) paėmimas visuomenės poreikiams. Pagal BP 2-ojo keitimo sprendinius, (kurie dar nepatvirtinti) sklype nenumatomas gatvės tiesimas. TDP koregavimo metu numatomas statybos zonos padidinamas 2014 m. DP suplanuotų ir šiuo metu sukabeliuotų 10kV orinės el. linijos apsaugos zonos ir planuotos sklypo dalies paėmimo visuomenės poreikiams sąskaita. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimais, rengiamo TPD sprendiniais nustatomi ne mažesni nei 3 m atstumai
Dokumento žymuo	
24/10/10-DP-DP.AR	
Lapas	Lapu
5	9
Laida	0

	nuo stat. zonų iki sklypo ribų.
--	---------------------------------

Kiti 2014 m. DP nustatyti sprendiniai sklype Nr. A yra nekeičiami.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Rengiant gyvenamojo namo TP proj. inž. komunikacijas numatoma jungti nuo teritorijoje esančių inž. tinklų. Šioje artimoje teritorijoje (prie planuojamo sklypo ribų) yra visi gyvenamojo pastato eksploatavimui reikalingi inžineriniai tinklai – elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių nuotekų linijos.

Lietaus nuotekų tinklai bus jungiami prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

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

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

2014 m. DP suplanuoti susisiekimo sprendiniai nekeičiami – iki planuojamos teritorijos numatoma privažiuoti privažiavimu per sklypą D (kadastro Nr. 5247/0008:65 Mastaičių m. k.v.)

Privažiavimas nepriskirtinas prie gatvių, kurioms nustatomo kategorijos. Jis yra privačiame žemės sklype, kadastro Nr. 5247/0008:65 Mastaičių m. k.v, kuriame registruoti kiti servitutai:

–servitutas– teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

–Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), Sklypų nr. 524–2, 527–2, 523–2, 526–1, 525–1, 523–1 savininkams;

–Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Sklypo kadastro nr. 5247/0008:57 savininkams.

Rengiant TP sklype turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai";

ŽELDYNAI

2014 m. DP sprendiniuose buvo nustatytas (25 % sklypo ploto) priklausomųjų želdynų plotas.

Rengiamo TPD sprendiniais priklausomųjų želdynų plotas apskaičiuojamas vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Sklypas Vyčio kryžiaus g.62,Narsiečių k.,Alšėnų sen.,Kauno r.sav.,į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

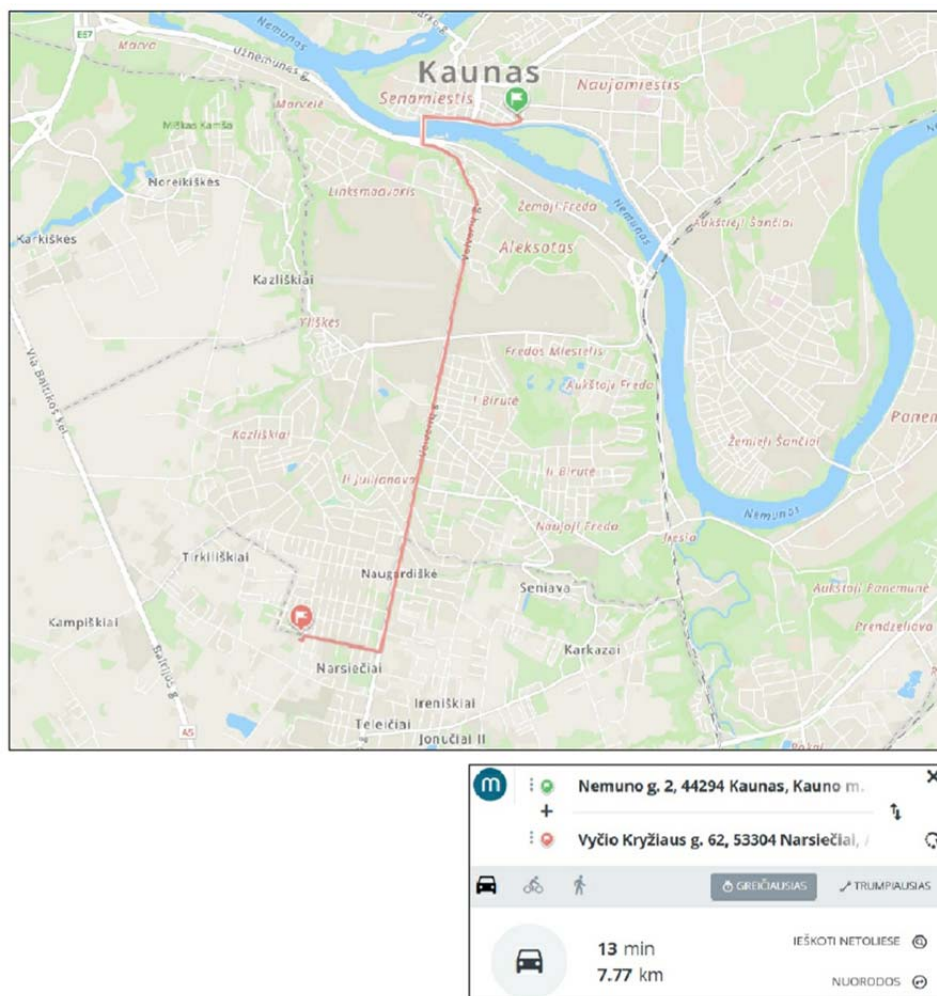
Pagal LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36) reikalaujamas priklausomųjų želdynų plotas (norma) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – ne mažesnis nei 25 % sklypo ploto (2005 kv.m x 0.25 = 501,25 kv.m).Lieka galioti parengto ir patvirtinto 2014 m. DP sprendiniai.

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Prie planuojamos teritorijos galima privažiuoti esamais viešo naudojimo keliais ir gatvėmis.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Kauno priešgaisrinės saugos tarnybos ugniagesių komandos, Nemuno g. 2-1, LT-44294 Kaunas – 7.77 km.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	6	9	0



Gaisro atveju vandenį galima imti iš Vyčio kryžiaus gatvėje esančių hidrantų, į kurių 200 m aptarnavimo zoną patenka visas planuojamas žemės sklypas.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	7	9	0



Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto bus naudojamos esamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos.

Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė kaip 15 m, įrengti ne didesniu kaip 25 m atstumu;

Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį, jos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, išskyrus esamus IV_v kategorijos vietinės reikšmės kelius ir Ds kategorijos gatves (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

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

PASTABOS:

1. Atliekami pakeitimai nekeičia kompleksinio teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) esmės, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų, nekelia neigiamų padarinių gretimų teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybei.
2. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento galiojimo riba sutampa su planuojamo žemės sklypo (TDP sklypas A) ribomis, o sprendiniai už šių ribų yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	8	9	0

Patikslinti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-14 įsakymu Nr. JS-379 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai, siekiant pakeisti statybos zoną, statybos ribas, statybos liniją, žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Vyčio kryžiaus g. 62 (det. plane – sklypas A) atitinka Kauno rajono sav. terit. bendrojo plano sprendinius.

Projekto vadovas Raimundas Babrauskas

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
24/10/10-DP-DP.AR	9	9	0