

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) **TVD Nr. K - VT - 52 - 17 - 391**.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2017 m. birželio 22 d. Nr. JS - 1231 - Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2017 m. liepos 26 d. reg. Nr. S - 728.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2017 m. liepos 19 d. Nr. JS - 1424 - Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo .

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Koreguojamos teritorijos plotas (0,3333 + 0,1667)= 0,5000 ha.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO TIKSLAI

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-27 sprendimu Nr. TS - 207 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k. žemės sklypo, kadastro Nr.5233/0003:320, detaliojo plano ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-03-14 įsakymu Nr. JS-342 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., žemės sklypų, kadastro Nr.5233/0003:545 ir Nr.5233/0003:546, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Gimtinės g.3, kadastro Nr.5233/0003:547, kurio plotas 0,3333 ha ir Vidurio g.2, kadastro Nr.5233/0003:549, kurio plotas 0,1667 ha.

TPD UŽDAVINIAI

Sklypą, kadastro Nr. 5233/0003:547 (Gimtinės g. 3), padalyti į du sklypus, atidalytą žemės sklypą prijungti prie žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0003:549 (Vidurio g. 2), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija.

TPD iniciatoriai: Sigitas Matulis, Valė Matulienė, Eduardas Pranskietis.

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16 - osios g .8 - 6, Kaunas.

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

ESAMA PADĖTIS

DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ - brėžinyje "A" (tarp taškų 1 - 9).

Žemės sklypas kad. Nr.5233/0003: 549 - Vidurio g. 2, Narėpų k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	6	0

Žemės sklypo savininkas - Eduardas Pranskietis.
Sklypo plotas - 0,1667 ha.

DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ - brėžinyje "B" (tarp taškų 1, 10 - 20, 3, 2).

Žemės sklypas kad. Nr.5233/0003: 547 - Gimtinės g. 3, Narėpų k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkas - Sigitas Matulis, Valė Matulienė, Eduardas Pranskietis.

Sklypo plotas - 0,3333 ha.

Žemės naudojimo apribojimai:

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija yra esamo užstatymo tankinimo teritorijoje. Plėtros teritorijos laikotarpiui iki 2019 metų.

KOREGUOJAMO SKLYPO GRETIMYBĖS

- **Šiaurinėje** pusėje koreguojama teritorija ribojasi su Gimtinės gatve valstybės žemėje.

- **Pietinėje** pusėje koreguojama teritorija ribojasi su žemės sklypu, kadastro Nr. 5233/0003:338 - Raudonikių g. 6.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas - 0,1113 ha.

Žemės sklypo nuosavybė - Gina Buinevičienė, Romualdas Buinevičius.

Žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0003: 332 - Raudonikių g. 8.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas - 0,0997 ha.

Žemės sklypo nuosavybė - Audronė Banionienė, Vytautas Banionis.

Žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0003: 333 - Raudonikių g. 10.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas - 0,1029 ha.

Žemės sklypo nuosavybė - Evelina Pukenytė.

Žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0003: 334 - Raudonikių g. 12

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	6	0

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.
Naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Žemės sklypo plotas - 0,1021 ha.
Žemės sklypo nuosavybė - Mindaugas Sakalauskas.

- **Vakarinėje** pusėje koreguojama teritorija ribojasi su Vidurio gatve valstybės žemėje.
Su žemės sklypu kadastro Nr. 5233/0003:144.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - miškų ūkio.
Žemės sklypo plotas - 0,3985 ha.
Žemės sklypo nuosavybė - Vida Pranskietienė.
- **Rytų** pusėje koreguojama teritorija ribojasi:
Su žemės sklypu kadastro Nr. 5233/0003:167.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - miškų ūkio.
Žemės sklypo plotas - 5,5522 ha.
Žemės sklypo nuosavybė - Salvija Matonytė.

Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

Detaliojo plano keitimas parengtas vadovaujantis

- Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299) .
- Kauno raj. savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr.TS-385).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr.TS-341).
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr.TS-275).
- Infrastruktūros objektų - degalinių išdėstymo Kauno rajone specialiuoju planu (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr.TS-68.16).

Pagal Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano sprendinius, projektuojama teritorija patenka U2 - esamo užstatymo tankinimo teritorijas.

PROJEKTUOJAMUOSE SKLYPUOSE

Žemės sklypo Nr. 1 p l o t a s - 2 1 6 7 k v . m (V i d u r i o g . 2) .

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.
Naudojimo būdas G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	6	0

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas su priklausiniais.

Teritorijos naudojimo tipas (GV) - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai.

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymo tipas.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 % (tai želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės sklypo ploto).

Leistinas užstatymo tankis – 22%, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 10,00 m.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

Esamas servitutas $s = 148$ kv.m - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutas $s_1 = 4$ kv.m - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (artezinį gręžinį) - naikinamas, nes sujungus žemės sklypą (A+2a) išnyko servituto būtinumas.

Žemės sklypo Nr. 2 plotas - 2833 kv.m (Gimtinės g.3).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (KT) - kita.

Naudojimo būdas (G1) - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas su priklausiniais.

Teritorijos naudojimo tipas (GV) - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai.

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymo tipas.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 % (tai želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės sklypo ploto).

Leistinas užstatymo tankis– 20%, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 8,50 m.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

VI.Elektros linijų apsaugos zonos.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

- Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai neišvystyta. Artimiausi UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojami geriamojo vandens tiekimo d - 110 mm ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo d - 200 mm tinklai yra Kauno g., Ramučių k., nutolę atstumu apie 700 m. Projektuojami laikini buitinių nuotekų valymo įrenginiai bei atskiri

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	6	0

arteziniai gręžiniai. Sudaroma sutartis su įmone, dėl išvalytų buitinių nuotekų išvežimo.

- Projektuojamiems sklypams taikomos "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos", patvirtintos LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr.343 bei daliniai pakeitimai.
- Elektros tinklų įvadai esami. Elektros kabelių tranzitinės - apskaitos spintos esamos.
- Pagal TEO LT, AB parengtas 2017-10-18 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG48189 ryšių tinklų apsaugos zonoje statybinė teritorija neprojektuojama. Požeminių ryšių komunikacijų trąsos - esamos.
- Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 % (tai želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės sklypo ploto).

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 privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti. Privažiavimo keliai - esami: Gimtinės ir Vidurio gatvės. Privažiavimo gatvių plotis - 6,00 m.

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Nuo privažiavimo kelių iki pastatų atstumai atitinka reikalavimus.

Išorinių gaisrų gesinimui naudojamas vandens telkinys, esantis projektuojamame žemės sklype Nr.2 - Gimtinės g.3, kuris nutolęs nuo projektuojamo žemės sklypo Nr.1 - Vidurio g.2 ~200 metrų atstumu. Projektuojama apsisukimo aikštelė 12x12 m savame sklype Nr.2 gaisriniais automobiliams privažiuoti prie vandens telkinio. Schema pridedama.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

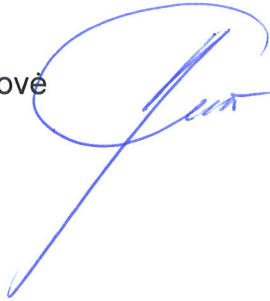
Projektuojant pastatus vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas 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 privažiuoti prie kiekvieno statinio.

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	6	0

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

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

Projekto vadovė



Laimutė Peželiene

32 - PLAN -2016 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	6	6	0