

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-52-24-158.**

PASIRAŠYTA:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 04 d. įsakymas Nr.ĮS-25 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. kovo 05 d. įsakymas Nr.ĮS-446 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2024-03-05 Nr.S-263 tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatoriaus.

Organizuojamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr.TS-109 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., kad. Nr.5283/0006:138, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Tujų g. 3, kadastro Nr.5283/0006:869 ir Tujų g. 5, kadastro Nr.5283/0006:874.

Detaliojo plano koregavimo tikslai:

1. Sujungti žemės sklypus kadastro Nr.5283/0006:869 ir Nr.5283/0006:874 į vieną;
2. Pakeisti kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
3. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo būdus, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.
4. Panaikinti SŽN sąlygas neįregistruotas NT Registre: komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis); gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Tujų g.3, kadastro Nr.5283/0006:869, kurio plotas 0,0559 ha ir Tujų g.5, kadastro Nr.5283/0006:874, kurio plotas 0,0654 ha.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija, tel.+37037305520, el. p. info@krs.lt

TPD iniciatorius: UAB „Nestra“, atstovaujama PV Laimutės Pėželienės.

TPD rengėjas: UAB „Planuotojai“ Vasario 16-osios g .8-6, Kaunas. info@planuotojai.lt tel.+37061130557, +37037209260

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr.A776, tel.+37061130557, el. p. laima@planuotojai.lt.

ESAMA PADĖTIS

DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ:

- Adresas: Tujų g.3, Giraitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. - **sklypas A.**
 - Kadastro Nr.5283/0006:869;
 - Žemės sklypo plotas: 0,0559 ha;
 - Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
 - Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
- Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- Savininkas: UAB "Nestra".
 - Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	1	1 2	0

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Elektros tinklų apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

• Adresas: Tujų g.5, Giraitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. - **sklypas B.**

• Kadastro Nr.5283/0006:874;

• Žemės sklypo plotas: 0,0654 ha;

• Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;

• Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

• Savininkas: UAB "Nestra".

• Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

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

Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).

Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).

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

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

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto 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" ir Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo" sprendinius.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS									
Esamos ir planuojamos teritorijos	U.1	Ustatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	Žemės ūkis (biologinės žemdirbystės, žilvėnais melarūpių augimo: plovimo gyvenamajai aplinkai), Mūšio ūkis, Dūkio parkai:	≤ 1,0	12,5	10%	p.2	+	p.21 p.17
	U.2	Esamos ir planuojamos teritorijos	- gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausančios, bendrabučiai), - gyvenamosios paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensjonatai, mokyklos, ligoninės, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.), - bendro naudojimo teritorijos,	≤ 0,8	12,5	3%	p.2	+	p.12 p.21
	U.3	Planuojamos teritorijos su vietiniais (goldifikacijos) centrais	- atskaitos ir šilumos teritorijos: - komercinės paskirties objektų teritorijos (patalpos, parduotuvės, objektai, degalinių, automobilių ir kt.), - rekreacinės teritorijos, - infrazoninės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir infrazoninių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir infrazoninių tinklų teritorijos), - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinei teritorijai), - verslo ir kt. teritorijos.	≤ 0,8	12,5		p.2	**	p.1 p.3 p.7
	U.4	Vietiniai vystymosi centrai: esamos ir planuojamos su socialine, infrazonine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos: 1. Baltai, 2. Gaiškiai, 3. Ešenai, 4. Gaiškiai, 5. Karmėliai, 6. Raudondubiai, 7. Rungvidai, 8. Vaidiškiai, 9. Vilniai.	- komercinės paskirties objektai, susisiekimo ir infrazoninių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir infrazoninių tinklų teritorijos, - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinei teritorijai), - verslo ir kt. teritorijos.	≤ 0,8	12,5		p.2	**	p.1 p.7
Plėtros teritorijos laikotarpis iki 2019 m.							Gyvenamosios paskirties objektai: p.21 Gyvenamosios paskirties objektai: p.21		
							Kaimynų grupių, įvairių ir planavimo projektai		
							Bendrosios plėtros		

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	2	1 2	0

Žemės sklypų Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Tujų g.3, Tujų g.5 gretimybės:

ŠIAURĖJE

- Žemės sklypai ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.5283/0006:863 - Gluosnių g.21.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 0,0952 ha.
Savininkas - privatūs asmenys.

VAKARUOSE

- žemės sklypo gretimybė: žemės sklypas kad.Nr.5283/0006:235 - Vijoklių g.1.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Plotas 0,3122 ha.
Nuosavybė: Lietuvos Respublika. Sudaryta nuomos sutartis: UAB "Giraitės vandenys"
- Sekanti gretimybė: žemės sklypas kad. Nr.5283/0006:882 - Tujų g.7.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.
Sklypo plotas - 0,0670 ha.
Savininkas - privatūs asmenys.

RYTUOSE

- žemės sklypo gretimybė yra žemės sklypas kad. Nr.5283/0006:855 - Tujų g.1.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 0,0529 ha.
Savininkas - privatūs asmenys.

PIETUOSE

- Gretimybė yra Tujų gatvė privačioje žemėje.
Žemės sklypo kad. Nr.5283/0006:875.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Sklypo plotas - 0,1352 ha.
Savininkas - privatus asmuo S. U., UAB" Fokusta LT".

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjama teritorija ~1,4129 ha dydžio teritorija – tai:

Teritorija, kuri atitinka LR teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą kvartalo sąvoką .
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 - - - - -

Planuojama teritorija - - - - -

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	3	1 2	0



Nagrinėjama teritorija iš visų pusių apsupta gatvių: Tujų gatve pietuose, vakaruose - Radastų gatve. Šiaurėje - Vijoklių gatve, rytuose - Gluosnių gatve.

URBANISTINĖS STRUKTŪROS.

Bendrasis planas

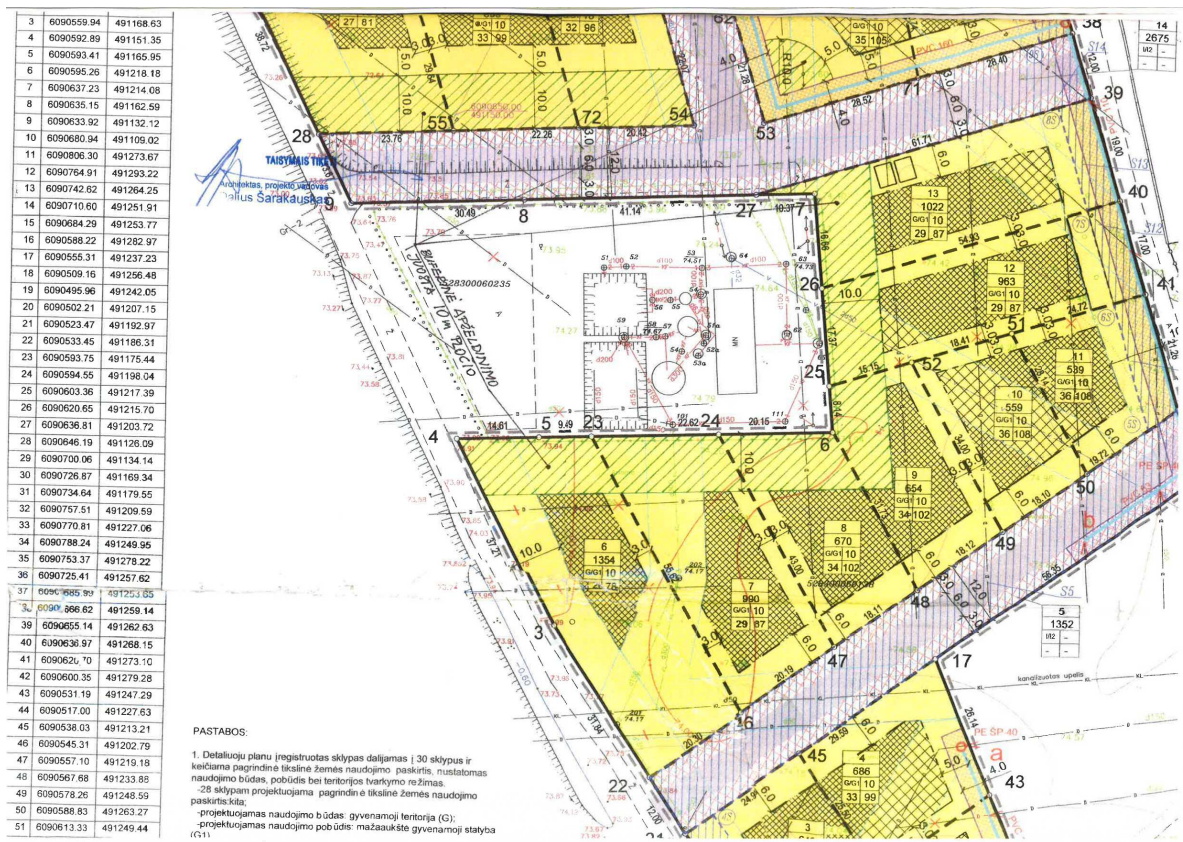
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233, sprendinius (toliau - BP), nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuojamas teritorijas (U.3) – naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais.

Teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (GM).



PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	4	1 2	0

Nagrinėjamoje teritorijoje yra parengtas ir patvirtintas detalusis planas. Remiantis šiuo Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 patvirtintu sprendimu Nr.TS-109 žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., kadastro Nr. 5283/0006:138 detaliuoju planu, nagrinėjamos teritorijos dalyje suprojektuotas gyvenamųjų namų kvartalas. Tai gyvenamųjų pastatų grupių ar pavienių vienučių /dvibučių ir daugiabučių pastatų užstatymas.



GAMTINIS KARKASAS.

Pagal dabar galiojančius BP sprendinius nagrinėjama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

SAUGOMOS TERITORIJOS. KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDYNAI.

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį formuoja esamos vienbučiai ir dvibučiai, daugiabučiai pastatai užstatytos gyvenamosios teritorijos.

Reljefas - sąlyginai lygus.

Šiuo metu esamų želdinių nėra.

Planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar Natura 2000 teritorijomis.

URBANISTINĖ STRUKTŪRA.

Visa nagrinėjama teritorija numatoma kaip gyvenamoji teritorija. Urbanistinės erdvės formuojamos atsižvelgiant į esamas susiformavusias erdves.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra urbanizuotoje Užliedžių seniūnijos gyvenamajame rajone, kuriame vyrauja 2-3 aukštų vienbučiai-dvibučiai gyvenamieji pastatai. Nagrinėjama teritorija užstatyta. Esamas aplinkinis užstatymas – 1-2 butų vienbučiai ar daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų naudojimo būdai atitinka BP nurodytus galimus būdus.

SUSISIEKIMO, INŽINERINĖ, SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra pilnai išvystyta. Gretimoje planuojamai teritorijai aplinkoje gatvių tinklas suformuotas. Prie nagrinėjamos teritorijos privažiuojama Gluosnių, Radastų ir jungiamąja Tujų gatve privačioje žemėje.

Privažiavimo keliai sudaro bendrą gyvenvietės gatvių tinklą.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	5	1 2	0

Nagrinėjamoje teritorijoje įrengti magistraliniai inžineriniai tinklai. Valstybės ir privačiomis lėšomis pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinio lietaus nuotekų tinklai, įrengti ryšių tinklai, elektros kabelių linijos.

Inžinerinė infrastruktūra pilnai funkcionuoja.

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

KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI.

Nagrinėjamoje teritorijose nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS.

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami BP sprendiniai - urbanizuotose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, kuriant gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalingą socialinę, paslaugų, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Numatomi tikslai - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Probleminių situacijų nėra.

Įgyvendinus sprendinius neigiamo poveikio esamoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai, nebus.

TURIZMAS.

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto KMST 2014-06-09 sprend. Nr. TS-275, T00071985, sprendinius, nagrinėjamoje teritorijoje jokių turistinių objektų nenumatoma.



GRETIMŲ TERITORIJŲ NAUDOJIMAS.

Gretima teritorija tamptai užstatyta vienbučiais, dvibučiais ir daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Nagrinėjamą teritoriją supa susisiekimo komunikacijos (gatvės, privažiavimai), o už jų - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų kvartalai.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	6	1 2	0

KITI PLANAVIMO DOKUMENTAI.

Kiti parengti gretimų teritorijų planavimo dokumentų ar žemėtvarkinių projektų sprendiniai neturi įtakos nagrinėjamai ir planuojamai teritorijoms.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-22, Nr. REG325538;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-07-17, Nr. REG21166483;
- VĮ "Transporto kompetencijų agentūra" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-10-23, Nr. REG25043907;
- UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-22, Nr. REG325837;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-11, Nr. REG324170;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-08, Nr. REG323546;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM, teritorijų planavimo sąlygos, 2024-04-10, REG323924.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka.

Detaliojo plano koregavimo tikslai:

1. Sujungti žemės sklypus kadastro Nr.5283/0006:869 ir Nr.5283/0006:874 į vieną;
2. Pakeisti kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos (mažaukščių gyvenamųjų namų statybos) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
3. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo būdus, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.
4. Panaikinti SŽN sąlygas neįregistruotas NT Registre: komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis); gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).

PROJEKTUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS.

Sujungto žemės sklypo Nr. 1 plotas - 1213 kv. m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Statinių paskirtys - Gyvenamasis pastatas (daugiabutis).

Teritorijos naudojimo tipas (GG) - gyvenamosios teritorijos.

Užstatymo tipas (Ip) - laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 30 %.

Leistinas užstatymo tankis – 30%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,6.

Leistinas pastatų aukštis iki 12,50 m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (IV skyrius, 1 skirsnis).

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

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

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

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	7	1 2	0

PROJEKTUOJAMI/ ESAMI, REGISTRUOTI NTR SERVITUTAI:

Projektuojamas servitutas s-50 kv.m tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus (projektuojamo paviršinio lietaus nuotekų tinklo pasijungimui) žemės sklype Vijoklių g.1.

Paiškinimas: Planuojamos teritorijos projektuojamus paviršinius lietaus nuotekų tinklus numatoma pajungti į lietaus nuotekų tinklą šulinį Nr.198, esantį žemės sklype Vijoklių g.1. Servituto sutartis bus sudaroma parengus techninį projektą, gavus statybos leidimą.

Kelio servitutas 1352 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.156-1-5, viešpataujantis (NTR sklype kad.Nr.5283/0006:875 - Tujų g.); registruotas žemės sklypo Nr.4400-1597-8953, Nr.4400-1597-9029, NTR duomenų bazės išrašuose.

Servitutas 4981 kv.m, teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr.156-1-5; 156-1-11; 156-1-12; 156-1-13; 156-1-14; 156-1-25; 156-1-26; 156-1-27; 156-1-28; 156-1-29 (viešpataujantis); registruotas žemės sklypo Nr.4400-1597-8953, Nr.4400-1597-9029, NTR duomenų bazės išrašuose.

Paiškinimas: Notarinės sutarties tarp B.D., S.D. ir UAB"Nestra" 2023-01-25 punkte 2.2 NTR duomenų registre, nustatytos kitos daiktinės teisės: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). **Viešpataujančių servitutų įregistravimo pagrindas: 2008-11-21 Pirkimo-pardavimo sutartis Nr.7KV-5346.**

PRIKLAUSOMIEJI ŽELDYNAI

Priklausomųjų želdynų plotų norma (pagal 2007-12-21 LR AM įsakymo Nr. D1-694 ir vėlesnių pakeitimų) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 30% želdynų., t.y ~360kv.m. Brėžinyje želdinių teritorija užima ~410 kv.m, pažymėta atskiru žymėjimu.

Konkreiti priklausomųjų želdynų vieta parenkama techninio projekto metu.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje pilnai išvystyta infrastruktūra. Vadovaujantis Kauno r. sav. Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr.TS-256 "Dėl Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo" 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. Šiai teritorijai taikomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotas arba individualusis nuotekų tvarkymo būdas.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygas, 2024-04-22, Nr. REG325837. Projektuojamus vandens tiekimo tinklus numatoma jungti prie Tujų gatvės ribos esančio vandentiekio šulinio, buitinių nuotekų tinklų įvadą - prie žemės sklype paklotos ūkio - buitinių nuotekų tinklų šulinio.

Paviršinių lietaus nuotekų tinklai projektuojami pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00083905, 2019-10-04) sprendinius. Planuojamos teritorijos lietaus nuotekų tinklus numatoma pajungti į lietaus nuotekų tinklą šulinį Nr.198, esantį žemės sklype Vijoklių g.1. Projektuojamas servitutas s-50 kv.m tiesti, aptarnauti, naudoti inžinerinius tinklus minėtame žemės sklype. Servituto sutartis bus sudaroma parengus techninį projektą, gavus statybos leidimą.

Ryšių tinklai projektuojami - pagal Telia Lietuva, AB, 2024-04-11 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG324170. Numatomos trasos naujų komunikacijų tiesimui į būsimą objektą nuo artimiausio Telia ryšių šulinio Gluosnių gatvėje. Sprendinius tikslinti rengiant TP. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 m (požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų).

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	8	1 2	0

Paaikškinimas: Nustatyta (patikslinta) magistralinių vandentiekio tinklų, kurie kirta žemės sklypą Tujų g.3, vieta. Tiksliai paklotų vandentiekio tinklų vieta - prie žemės sklypo Tujų g.5 sklypo ribos. Išlaikomi norminiai atstumai nuo paklotų magistralinių tinklų. Papildomi dokumentai pateikiami.

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.

Valstybei priklausančių melioracijos statinių rekonstrukcijos projektas žemės sklypo kad. Nr.5283/0006:138 (sklypo plotas 2,048 ha), esančio Giraitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. yra parengtas. Atlikta PVC 145-160 ir 113/126 mm skersmens drenažo rinktųjų rekonstrukcija užstatomoje teritorijoje. Drenažo rekonstrukcijos darbus įvykdė UAB "Bijamita". Melioracijos sistemos nurašytos.

AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patvirtintais LR AM 2011-12-02 įsakymu Nr.D1-933 ir pakeitimais, patvirtintais LR AM 2021-02-22 įsakymu Nr.D1 -103, nuo atviro tipo automobilių saugyklų:

kai automobilių skaičius (5-10), nustatomas atstumas - 5,0 m;

kai automobilių skaičius (11-20), nustatomas atstumas - 7,0 m.

Atstumas matuojamas nuo atviro tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų. Atstumai išlaikomi.

Vadovaujantis Kauno r. savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr.TS-350 "Dėl minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo" projektuojamame žemės sklype nustatomas privalomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 2 vietos vienam butui. Automobiliai projektuojami sujungto žemės sklypo Nr.1 ribose. Projektuojama 15 vnt. automobilių stovėjimo vietų.

KONTEINERIŲ VIETA

Buitinių atliekų ir antrinių žaliavų konteinerių vieta suprojektuota prie įvažos į sklypą, šalia automobilių parkavimo vietų. Išlaikomas 10m atstumas nuo dvibučio namo Tujų g.7 langų ir norminis 10 m atstumas nuo projektuojamo daugiabučio pastato langų.

VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖS

Projektuojant vaikų žaidimų aikšteles, vadovujamasi HN 131:2015 "Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai" nuostatomis. Projektuojama teritorija skirta vaikų žaidimo, sporto aikštei bei pagyvenusių asmenų ramiam poilsiui įrengti.

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

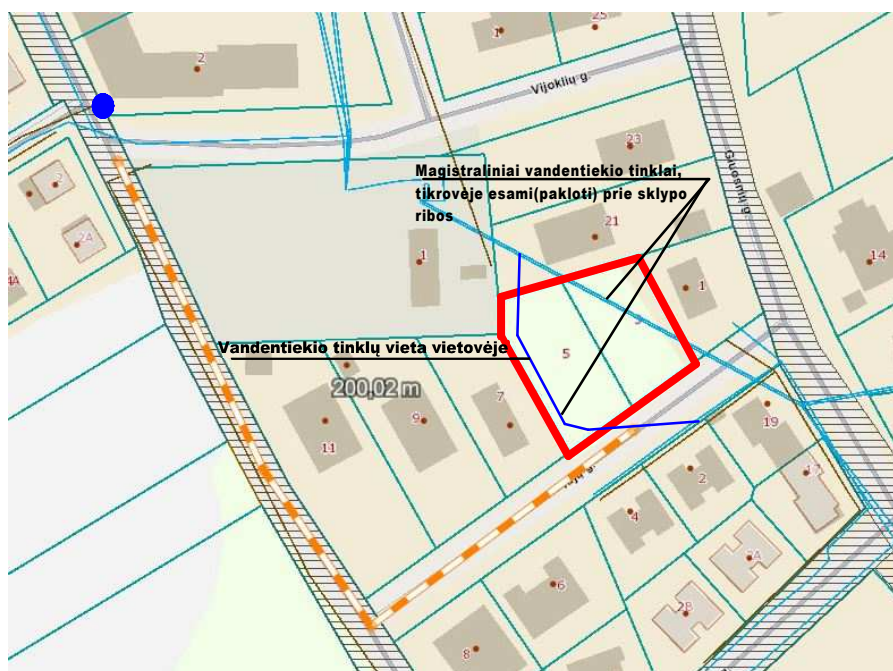
PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	9	1 2	0

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 Tujų 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 detalajame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamo statinio.



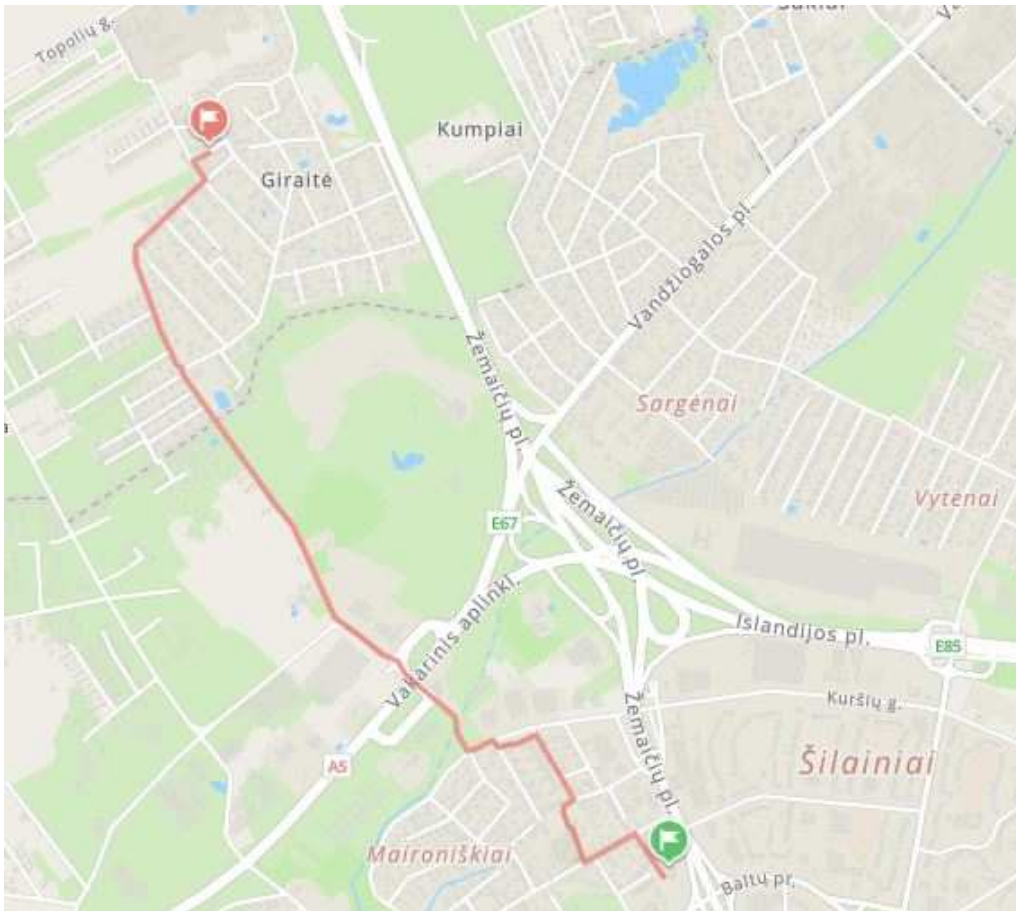
- Gaisrų gesinimas numatomas iš esamo gaisrinio hidranto. Esamas hidrantas įrengtas ~200 m atstumu nuo projektuojamos teritorijos, Radastų /Guobų gatvių sankirtoje.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo komanda-Kauno APGV 5- oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius-Žemaičių pl.33, Kaune.

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



PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	10	1 2	0



Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra aprūpinta specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teikti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

- Pagal VĮ Transporto kompetencijų agentūra, išduotas teritorijų planavimo sąlygas, 2024-10-23, REG25043907, planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną "E". Šiame žemės sklype statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 m. Reikalavimai išlaikomi.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

DĖL SANITARINIŲ ZONŲ KAIMYNINIAME ŽEMĖS SKLYPE

Gretimame projektuojamos teritorijos žemės sklype Vijoklių g.1, priklausančiame UAB „Giraitės vandenys“ veikia biologiniai nuotekų valymo įrenginiai. Kreipėmės į bendrovę dėl sanitarinės apsaugos zonos nustatymo.

Pateiktas atsakymas: UAB „Giraitės vandenys“ adreso: Vijoklių g. 1 Giraitės k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. esančių biologinių nuotekų valymo įrenginių tipas yra uždaras ir 400 m³/p projektinio našumo.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 3 priedo lentelės 4 punktu šio tipo biologiniams nuotekų valymo įrenginiams nėra taikoma apsaugos zona.

Pateikiami visi papildomi dokumentai.

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.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	11	1 2	0

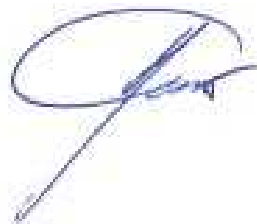
DETALIOJO PLANO VIEŠINIMO PROCEDŪROS

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. skirta sprendinių viešai ekspozicijai) TPDRIS www.tpdris.lt sistemoje, Kauno raj. savivaldybės interneto svetainėje.
- Skelbimas dienraštyje "Laikinoji sostinė".
- Kauno raj. savivaldybės informacinėje skelbimų lentoje.
- Užliedžių seniūnijos skelbimų lentoje.
- E. paštu informuota Užliedžių seniūnaitė.
- Informacija TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaune.

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 -2024 - DP AIŠKINAMASI RAŠTAS K-VT-52-24-158	lapas	lapų	laida
	12	1 2	0