

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

Detaliojo plano iniciatorius – R. J. Atstovaujantis S. U. ir V. L. Atstovaujantis S. U.

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Polilinija“, Neries krant. 16-114, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Tel. 8 652 71128, 8-686-66176, el.p.: Justina.kasyte@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g. 14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-10-22 sprendimu Nr. TS-392 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:59, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949.

Detaliojo planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai – Suformuoti du įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus ir juos prijungti prie žemės sklypų Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g. 14A, kadastro Nr. 5270/0008:949. Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – supaprastinta.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra.

*LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt (toliau – TPDRIS) **TPD Nr. K-VT-52-21-26***

Planavimo pagrindas

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 7 d. Įsakymu Nr. ĮS-2710, dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. sausio 4 d. Įsakymu Nr. ĮS-7, dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo
- 2021 m. sausio 18 d. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-45
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa
- 2021-02-03 Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167507
- 2021-01-27 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG166737
- 2021-01-26 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG166669
- 2021-02-03 UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167563

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

- 2021-01-29 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167039
- 2021-02-09 Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG168229
- 2021-01-29 Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG167073

Sprendiniai rengiami vadovaujantis šiais teisės aktais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu
- Teritorijų planavimo normų sąvadu
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8
- LRV 1999 m. Aplinkos ministro įsakymas Nr. 44, 2014 m. sausio 15 d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40
- STR 2. 06 04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 “Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“
- Taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu
- ir kitais galiojančiais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, teisės aktais

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kauno rajone, Raudondvario seniūnijoje, Raudondvario kaime. Žemės sklypai Dobilų g. 14 ir Dobilų g. 14A yra greta vienas kito. Į žemės sklypus patenkama iš Dobilų gatvės. Tarp D kategorijos Dobilų gatvės ir teisiškai įregistruotų sklypų ribų yra įsiterpęs valstybinės žemės plotas, kurį ir pageidaujama prisijungti. Greta vyrauja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Planuojama teritorija iš visų pusių, išskyrus šiaurinę, ribojasi su teisiškai įregistruotais žemės sklypais.

Planuojama teritorija yra inžineriškai aprūpinta vandentiekio, elektros bei ryšių tinklais.

Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, kultūros paveldo objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Duomenys apie žemės sklypus:

Adresas: **Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, Kad. Nr. 5270/0008:948**

Raudondvario k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1354542

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **Kita**

Naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**

Naudojimo pobūdis: **Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**

Plotas: **0.1062 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), (0.1062 ha);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (0.0076 ha).

Esami pastatai:

1A1p Pastatas - Gyvenamas namas

Unikalus daikto numeris: **4400-0132-7100**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (vieno buto pastatai)**

Adresas: **Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14A, Kad. Nr. 5270/0008:949**

Raudondvario k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. **44/1354544**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **Kita**

Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.1050 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), (0.105 ha).

Esami pastatai:


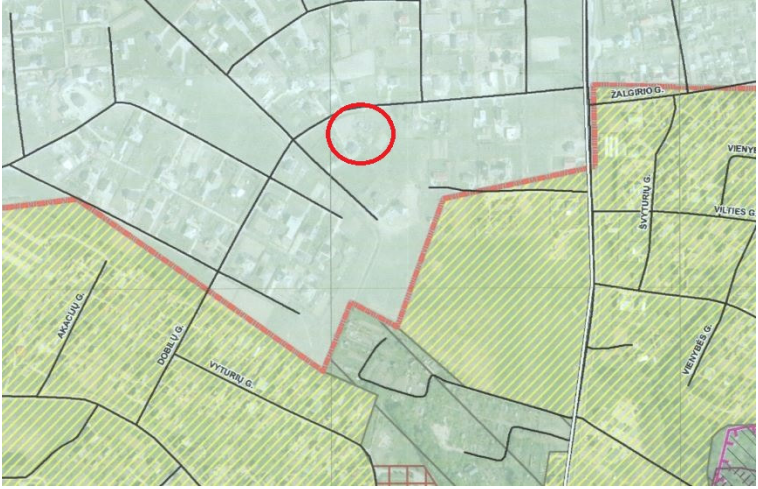

1A1b Pastatas - Gyvenamas namas

Unikalus daikto numeris: **4400-4461-6774**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (vieno buto pastatai)**

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

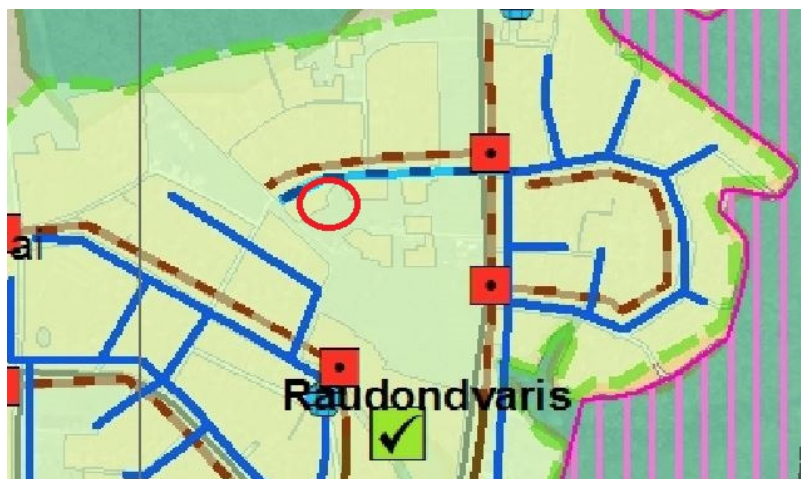
Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Pavadinimas / Dok. Nr.	Ištrauka
<p>Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas T00073030 Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka U4 plėtos teritorijas, kur numatyti vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijas. Maksimalus užstatymo intensyvumas 0,80 , pastatų aukštis iki 12,5m</p>	
<p>Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g.8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., T00021638 (000521002687), 2012-02-20</p>	
<p>Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema T00026959 Planuojamas sklypas yra prie miestelių, kaimų gatvės.</p>	

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

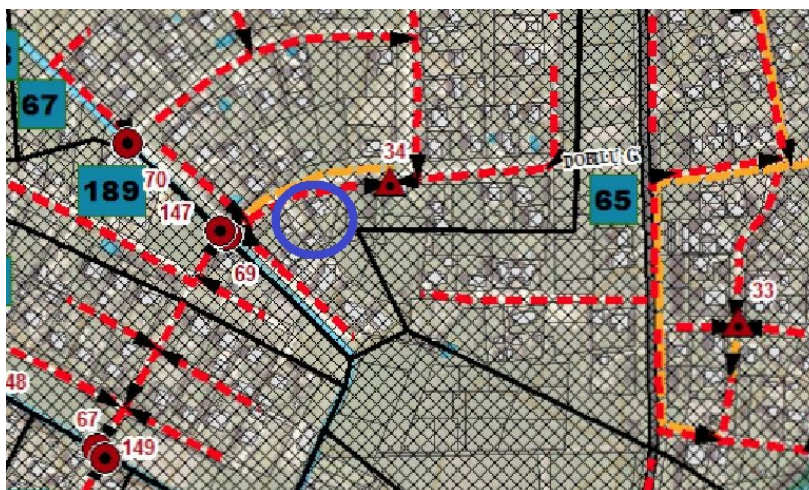
Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061)

Greta planuojamos teritorijos planuojami nuotekų ir vandentiekio tinklai.



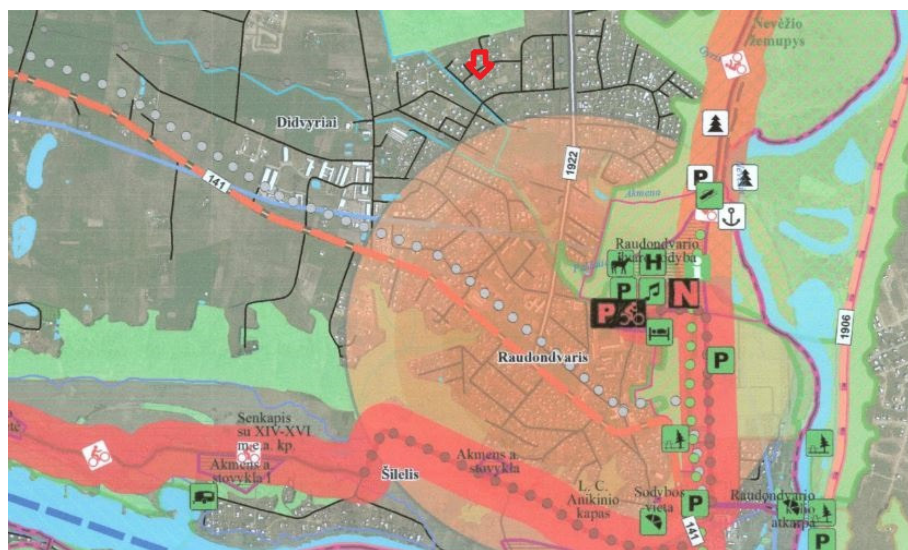
Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas,

T00083905
Greta planuojamos teritorijos planuojami lietaus nuotekų tinklai.



Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, T00074998, 2015-02-18

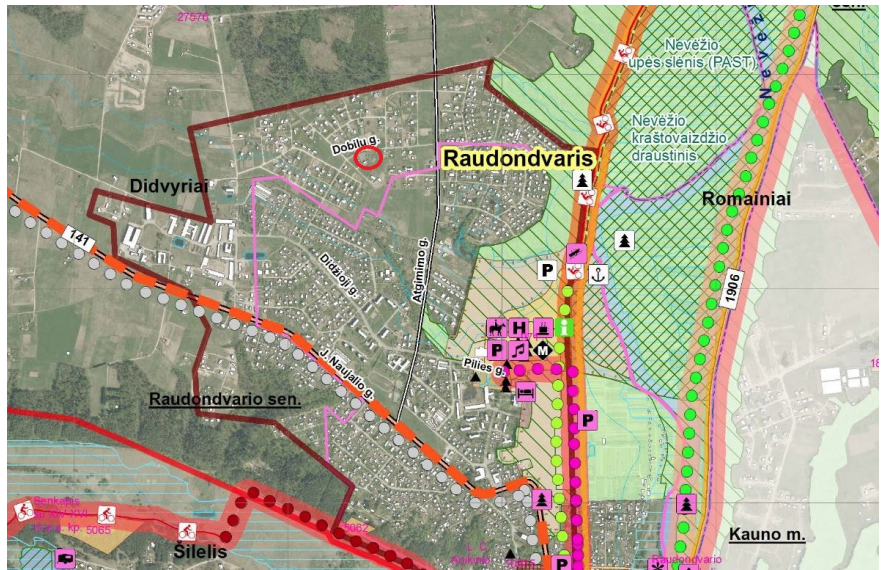
Greta planuojamos teritorijos nėra numatyti dviračių trasų.



Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

T00071985



TERITORIJOJE GALIOJANČIO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-10-22 sprendimu Nr. TS-392 patvirtintas Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, žemės sklypo, kadastro Nr. 5270/0008:59, detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai.

APLINKOS BŪKLĖ

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Aplinkosauginių ar urbanistinių apribojimų sklypo registro dokumentuose ir išduotose sąlygose nėra.

GRETIMYBĖS



Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

<p>Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi su įsiterpusia valstybinės žemės juosta, o už jos esančia Dobilų gatve (D kategorijos) (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-6)</p>	<p>Apie 5-8 metro pločio įsiterpusios valstybinės žemės juosta</p>
<p>Iš šiaurės pusės už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Dobilų g. 17</p>	<p>Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 17 Kad.Nr. 5270/0008:66 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1629 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė</p>
<p>Iš šiaurės pusės už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Dobilų g. 19</p>	<p>Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 19 Kad.Nr. 5270/0008:1460 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1793 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė</p>
<p>Iš šiaurės pusės už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Dobilų g. 21</p>	<p>Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 21 Kad.Nr. 5270/0008:77 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0,1544 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė</p>
<p>Iš šiaurės pusės už D kategorijos gatvės ribojasi su žemės sklypu Dobilų g. 23</p>	<p>Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 23 Kad.Nr. 5270/0008:70 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0,1704ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė</p>
<p>Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Kad. Nr. 5270/0008:1267 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 6-8)</p>	<p>Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k. Kad. Nr. 5270/0008:1267 Paskirtis: Žemės ūkio Naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Plotas: 0.0482 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė</p>

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Kad. Nr. 5270/0008:1268 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 8-9)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k. Kad. Nr. 5270/0008:1268 Paskirtis: Žemės ūkio Naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Plotas: 0.0800 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš pietų pusės ribojasi su žemės sklypu Centro g. 1 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 9-11)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Centro g. 1 Kad. Nr. 5270/0008:1268 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.1856 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Centro g. 1A (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 11-12)	Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Centro g. 1A Kad.Nr. 5270/0008:104 Paskirtis: kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.1559 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu prie žemės sklypų prijungiama įsiterpusi valstybinė žemė:

Prie žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, Kad. Nr. 5270/0008:948, kurio plotas – 0,1062 ha **(1A)**, prijungiamas apie 8 metro pločio įsiterpęs valstybinės žemės plotas, kurio plotas **apie 0,0172 ha (1B)**, taip suformuojant žemės sklypą **Nr. 1 (1A + 1B), plotas – apie 0,1234 ha.** Nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais;

Prie žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14A, Kad. Nr. 5270/0008:949, kurio plotas – 0,1050 ha **(2A)**, prijungiamas apie 5-8 metro pločio įsiterpęs valstybinės žemės plotas, kurio plotas **apie 0,0258 ha (2B)**, taip suformuojant žemės sklypą **Nr. 2 (2A + 2B), plotas – apie 0,1308 ha.** Nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais.

*Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį, **įsiterpę žemės plotai (1B ir 2B) atitinka įsiterpusio sklypo apibrėžimą – žemės sklypą sudaro siaura juosta (apie 5-8 metro). Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų,***

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta.

Įsiterpusi žemės juosta yra neužstatyta ir neaptarnauja nei vieno iš gretimų žemės sklypų.

Sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

<u>Žemės sklypas</u> <u>Nr. 1A</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas 0,1062 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.29 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
<u>Apribojimai</u>	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
<u>Įsiterpęs</u> <u>valstybinės žemės</u> <u>sklypas Nr. 1B</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas apie 0,0172 ha
<u>Apribojimai</u>	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
<u>Suformuojamas</u> <u>žemės sklypas Nr. 1</u> <u>(1A + 1B)</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas apie 0,1234 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.27 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas <i>PASTABA:</i> <i>Erdviniuose duomenyse užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikaciją - Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)</i> Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 % (min.~ 309 m ²)

<u>Apribojimai</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
<u>Žemės sklypas</u> <u>Nr. 2A</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas 0,1050 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.29 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %
<u>Apribojimai</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
<u>Isiterpęs</u> <u>valstybinės žemės</u> <u>sklypas Nr. 2B</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas apie 0,0258 ha
<u>Apribojimai</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
<u>Suformuojamas</u> <u>žemės sklypas Nr. 2</u> <u>(2A + 2B)</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Žemės sklypo plotas apie 0,1308 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0.27 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas PASTABA: <i>Erdviniuose duomenyse užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikaciją - Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd)</i> Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 % (min. ~ 327 m ²)

Apribojimai	<ol style="list-style-type: none">1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
--------------------	--

Statomų statinių zona numatoma atsižvelgiant į esamas apsaugos zonas, norminius atstumus nuo sklypo ribos. Statomų statinių zona planuojama 3 metrai nuo sklypo ribų, tik šiaurinėje pusėje – 8 metrai nuo planuojamos sklypo ribos. Statyba esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos galima tik parengus inžinerinių tinklų iškėlimo projektus techninio projekto rengimo metu. Neišlaikant norminių atstumų nuo sklypo ribos, privaloma gauti gretimo sklypo savininkų ir naudotojų sutikimą. Statant pastatus vadovautis STR 1.05.06:2010 "Statinio projektavimas", STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir kitais galiojančiais teisės aktais. Naują statybą būtina planuoti numatytos užstatomos sklypo dalies ribose.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Į planuojamas teritorijas įvažiuojama iš Dobilų gatvės (D kategorijos).

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais (gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - *pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui*). Planuojame sklype Nr. 1 (Dobilų g. 14) – esamo gyvenamojo namo naudingasis plotas yra 116,34 kv. m, todėl planuojamos 2 automobilių stovėjimo vietos. Planuojame žemės sklype Nr. 2 (Dobilų g. 14A) - esamo gyvenamojo namo naudingasis plotas yra 153,18 kv. m, todėl planuojamos 3 automobilių stovėjimo vietos. Numatant naują statybą ar pastatų rekonstravimą, automobilių vietų skaičius turi būti perskaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nuostatomis.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamų sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus šiuose sklypuose turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems *gyvenamųjų pastatų teritorijoms* nustatomas **25%** želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas: Žemės sklype Nr. 1 - apie 309 m²; Nr. 2 - apie 327 m² Detaliojo plano koregavime nurodyta želdinių teritorija yra sąlyginė. Rengiant statinių techninį projektą ši teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Esami ir numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Turi būti užtikrintas, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Elektros tinklai: Numatytos bei išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams, esamoms 0.4 kV elektros kabelių ir oro linijoms. Pagal gautas 2021-01-26 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG1666.

Elektra jau pajungtą prie esamų įvadinių apskaitos spintų. Pasikeitus formuojamų sklypų riboms, nurodyta galimybė bei vieta, esant poreikiui, perkelti įvadinės apskaitos spintas.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: Vandentiekio tinklai esami. Nuotekų tinklus planuojama jungtis prie suprojektuotų nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklų Dobilų g., šalia sklypo ribos. Paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklų šalia esančiose bei kitose gretutinėse gatvėse nėra. Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu.

Ryšių tinklai: teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB trasa su esamais ryšių kabeliais. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasas į naujus objektus.

Dujų tinklai: numatyta perspektyvinė trasa dėl naujų komunikacijų paklojimo.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonose vadovautis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais.

Melioracijos statinių: Privalu užtikrinant greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklypuose esančio drenažo. 50 Ø mm diametro drenažo vamzdeliai, yra nesaugomi valstybės.

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimus.

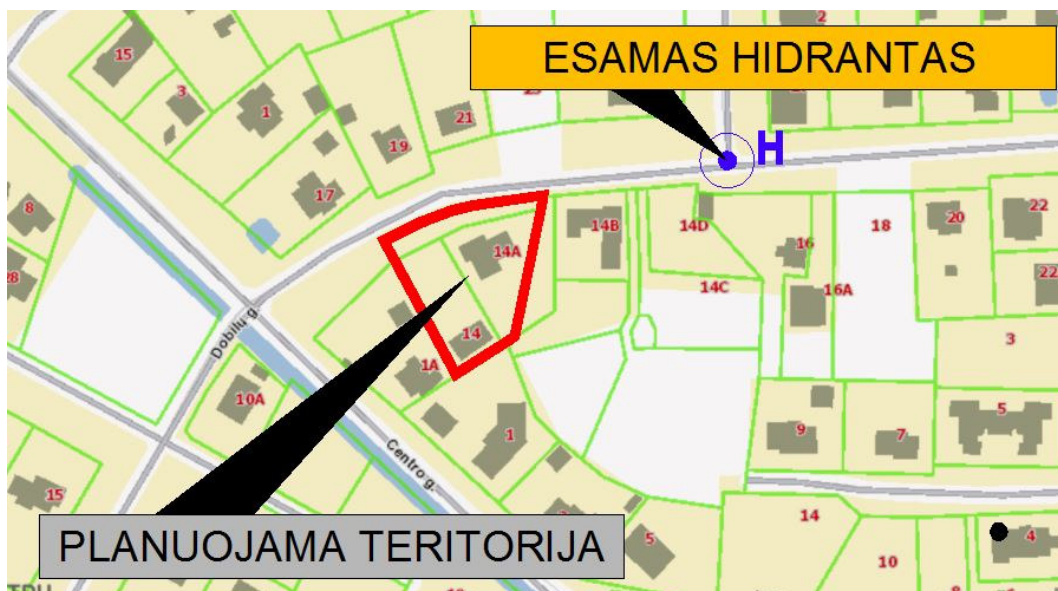
Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus, ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus ir iškėlus inžinerinius tinklus. Naujai numatomų inžinerinių tinklų vietos yra sąlyginės, jos gali būti keičiamos techninio projekto stadijoje, pagal tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas.

Paklojus inž. tinklus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, tikslinamas kadastrinis pažymėjimas, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus. Žemės sklype projektuojamiems ir esamiems inžineriniams tinklams taikomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Priešgaisriniai reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniai numatyti vadovaujantis taisyklių “Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti” patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1 - 312 nuostatomis.

Numatomos išorės gaisrų gesinimo priemonės: esamas priešgaisrinis hidrantas, esantis už apie 150 metrų, prie Dobilų ir Kanapyno gatvės sankryžos. Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypų užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Dobilų gatve (D kategorijos).



Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Objektas – Žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k., Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:59, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS žemės sklypuose Kauno r. sav., Raudondvario sen., Raudondvario k.: Dobilų g. 14, kadastro Nr. 5270/0008:948 ir Dobilų g.14A, kadastro Nr. 5270/0008:949

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje jau yra pastatyti vienbučiai gyvenamieji namai. Greta planuojamos teritorijos nenumatytas intensyvus užstatymas, vyrauja mažaaukštė statyba (iki 8.5 metro aukščio).

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Triukšmo ir taršos sklaidos skaičiavimai nebuvo atliekami techninio projekto rengimo metu, kadangi neplanuojama ir greta nėra jokių triukšmo ar oro taršos objektų. Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 Esminis statinio reikalavimas "Apsauga nuo triukšmo", STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir įšorės apsauga nuo triukšmo".

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Įsiterpusio valstybinės žemės ploto prijungimas prie besiribojančių žemės sklypų, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir statybos reglamento nustatymas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Planuojamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos nepatenka į kaimyninius sklypus. Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelti, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės. Koreguojant pastato techninį projektą, esant būtinybei arba reikalavimui, numatyti kompensacines priemones.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

PV

Justina Pliskauskienė

Architektė

Indrė Satkutė