

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-05-25 sprendimu Nr. TS-236 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., kadastro nr. 5270/0010:358 **detaliojo plano koregavimas** žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28, kadastro Nr. 5270/0010:737.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo Nr. [S-307 (2019-02-15)]; Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-222 (2019-03-14), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo Nr. [S-457 (2019-03-08)].

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:  
koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. TS-236 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., kadastro nr. 5270/0010:358 detalų planą žemės sklype Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28, kadastro Nr. 5270/0010:737, kurio plotas 0,3905ha.

Detaliojo plano koregavimo tikslas: padalinti žemės sklypą į du ar daugiau žemės sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planavimo organizatorius - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – R.G. (privatus asmuo).

Detaliojo plano keitimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią nenumatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, nenumatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

2) rengimo:

I. esamos būklės įvertinimas;

II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.

3) baigiamasis:

I. sprendinių viešinimas;

II. derinimas;

III. tikrinimas VTPSI.

### ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Sklypas yra Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28, kadastrinis Nr. 5270/0010:737.

○ pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas nuosavybės teisė priklauso R.G. (privatus asmuo). [registruotas sklypo plotas 0,3905ha.

○ [registruoti statiniai:

- Pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-4139-0143), paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai, žymėjimas plane – 1A1b.

○ [registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- (121) - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- (106) - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

○ [registruoti servitutai sklype:

- Nėra;

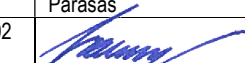
○ [registruoti servitutai gretimuose sklypuose tarnaujantys sklypui kad. nr. 5270/0010:737:

- 115 - Kelio servitutas (S3) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;

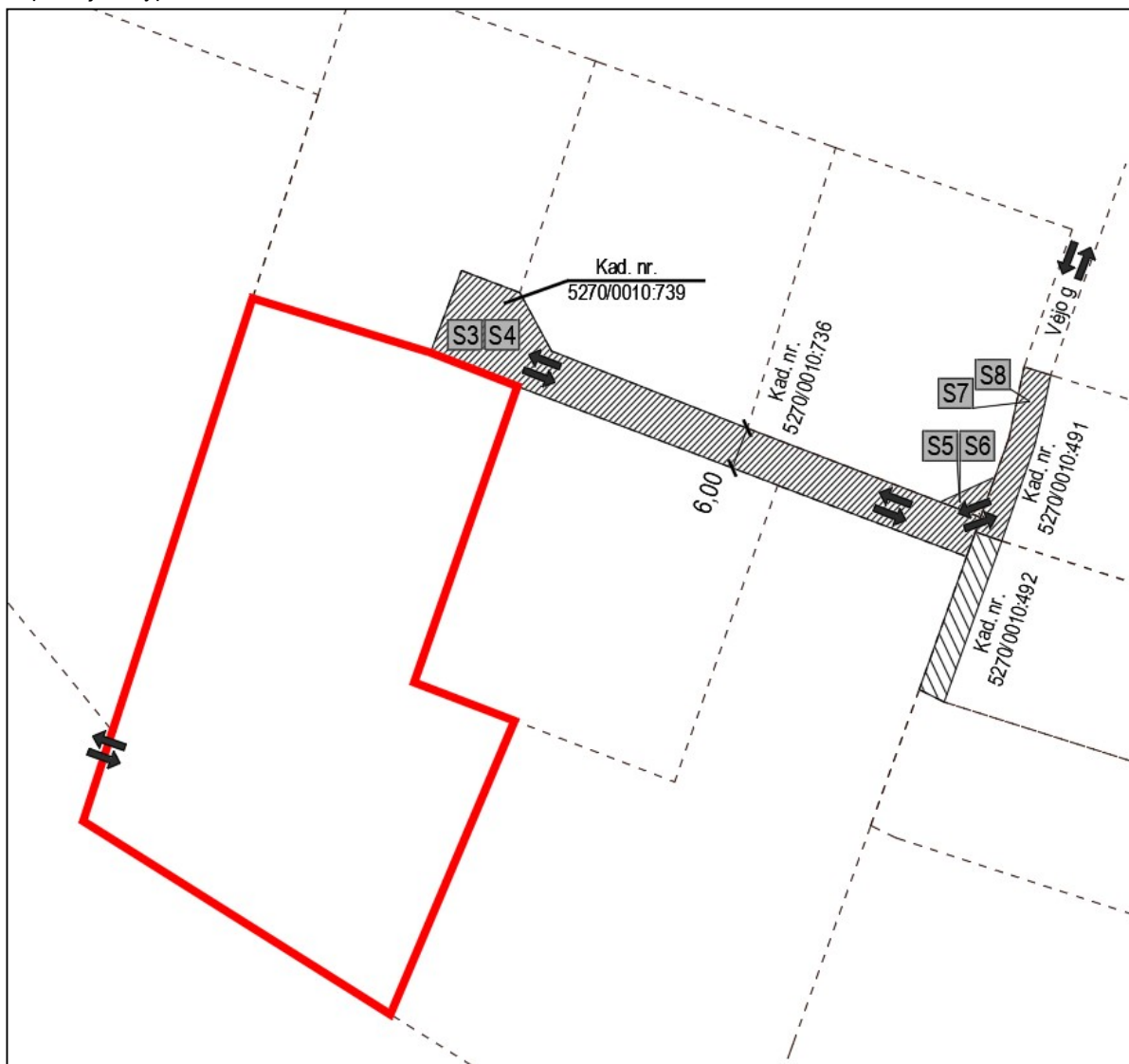
- 218 - Servitutas (S4) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;

- 115 - Kelio servitutas (S5) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;

- 218 - Servitutas (S6) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		1	12

- 115 - Kelio servitutas (S7) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;
- 218 - Servitutas (S8) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;



Pagal 2021-03-13 Registrų centro duomenis:

- Servitutai S3 ir S4 įregistruoti žemės sklype kad. nr. 5270/0010:739:

6. Kitos daiktinės teisės :	
6.1.	<p><b>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)</b>            Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2023-6017, aprašytas p. 2.1.            Įregistravimo pagrindas: 2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7497            Plotas: 0.059 ha            Įrašas galioja: Nuo 2020-10-02</p>
6.2.	<p><b>Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)</b>            Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2023-6017, aprašytas p. 2.1.            Įregistravimo pagrindas: 2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7497            Plotas: 0.059 ha            Įrašas galioja: Nuo 2020-10-02</p>

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		2	12

- Servitutai S5 ir S6 įregistruoti žemės sklype kad. nr. 5270/0010:736:

6. Kitos daiktinės teisės :	
6.1.	<p><b>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)</b>            Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2023-5520, aprašytas p. 2.1.            Įregistravimo pagrindas: 2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7497            Plotas: 0.0019 ha            Įrašas galioja: Nuo 2020-10-02</p>
6.2.	<p><b>Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis)</b>            Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2023-5520, aprašytas p. 2.1.            Įregistravimo pagrindas: 2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7497            Plotas: 0.0019 ha            Įrašas galioja: Nuo 2020-10-02</p>

(2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7497 pateikiama kaip pridėdamas dokumentas „Servituto sutartis Nr. MČ-7497“);


- Servitutai S7 ir S8 įregistruoti žemės sklype kad. nr. 5270/0010:491:

6. Kitos daiktinės teisės :	
6.1.	<p><b>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)</b>            Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0833-7555, aprašytas p. 2.1.            Įregistravimo pagrindas: 2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7502            Plotas: 0.0097 ha            Aprašymas: S5 žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-2023-5709, kadastrinis adresas 5270/0010:737 Raudondvario k.v., esančio Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28 savininkams tarp taškų 1, 2, 9, 5, 6, 7, 8 ir 1.            Įrašas galioja: Nuo 2020-10-05</p>
6.2.	<p><b>Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis)</b>            Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0833-7555, aprašytas p. 2.1.            Įregistravimo pagrindas: 2020-10-01 Servituto sutartis Nr. MČ-7502            Plotas: 0.0097 ha            Aprašymas: S6 žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-2023-5709, kadastrinis adresas 5270/0010:737 Raudondvario k. v., esančio Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28 savininkams tarp taškų 1, 2, 9, 5, 6, 7, 8 ir 1.            Įrašas galioja: Nuo 2020-10-05</p>

Pertvarkomas žemės sklypas šiaurine kraštine ribojasi su parengto ir 2009-05-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-236 patvirtinto detaliojo plano sprendiniais numatytu gyvenamosios teritorijos ir inžinerinės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos sklypais. Rytine kraštine su minėtame detalajame plane nedalyvavusiame namų valdos sklypu bei su detaliju planu numatytu gyvenamosios teritorijos žemės sklypu. Pietine kraštine ribojasi su nesuformuota laisva valstybine žeme. Vakarine kraštine ribojasi su nesuformuota laisva valstybine žeme bei pravažiuoju nuo Rimanto Budrio gatvės ir su privačiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu.

Teritorija į saugomų kultūros vertybių ar saugomų gamtos vertybių zonas nepatenka. Gamtinis karkasas su planuojama teritorija nesiriboja. Teritorijoje saugomų želdinių nėra.

Į teritoriją patenkama servitutiniais keliais per privačius žemės sklypus S3 (viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739) (numatytas detalajame plane TS-236; 2009-05-28), S5 (viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736), S7 (viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491), besijungiančiais su Vėjo gatve. Į planuojamą teritoriją taip pat patenkama ir iš vakarinėje pusėje esančiu pravažiuoju, besijungiančiu su Rimanto Budrio gatve.

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		3	12

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ATITIKIMAS KAUNO R. TERITORIJOS BENDRAJAM PLANUI**



Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius (patvirtinta Kauno r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-299, 2014-08-28) kartu su Bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendiniais (patvirtinta Kauno r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-411, 2017-11-16).

Aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturi. Planuojamame sklype numatoma ūkinė veikla aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės.

Pagal Pagal Kauno rajono savivaldybės Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius (patvirtinta Kauno r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-299, 2014-08-28) kartu su Bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendiniais (patvirtinta Kauno r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-411, 2017-11-16). teritorija patenka į U4 zoną – vietiniai vystytini centrai – esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos.

Teritorijoje leistinas gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas  $\leq 0,8$ ; leistinas aukštingumas iki 12,5m, užstatymo tankumas gyvenamosios paskirties sklypuose  $\leq 0,6$ .

### **SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

Detaliojuoju plano koregavimu vykdomas sklypo adr. Vėjo g. 28, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. sav. (kad. nr. 5270/0010:737) padalinimas į tris žemės sklypus (Nr. 11-1 – 880m<sup>2</sup>, Nr. 11-2 – 839m<sup>2</sup> ir Nr. 11-3 – 2186m<sup>2</sup> (sklypo geometrija netaisiklinga dėl šiaurės rytinėje sklypo dalyje įrengto gręžinio)), koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai ir kita, nustatomi servitutai.

Žemės sklypo Nr. 11-1 dalyje plotas 747m<sup>2</sup> (būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) - užstatymo intensyvumas - 0,4 ir užstatymo tankumas – 33%; sklypo Nr. 11-1 dalyje plotas 133m<sup>2</sup> (būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) – užstatymas negalimas. Sklypuose Nr. 11-2 ir 11-3 užstatymo intensyvumas - 0,4 ir užstatymo tankumas sklype Nr. 11-2 - 32% ir sklype Nr. 11-3 – 21%. Šie rodikliai nustatomi / paskaičiuojami, remiantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“. Aukštingumas nustatomas - iki 8,5m nuo žemės paviršiaus. Detaliajame plane, patvirtintame 2009-05-25 sprendimu Nr. TS-236, aukštingumas buvo nustatytas – 10m. Aukštingumas yra mažinamas atsižvelgiant į aplinkinių teritorijų užstatymą bei numatomą pertvarkomos teritorijos užstatymo tipą.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas, galimos statinių paskirtys žemės sklype – vienbučiai / dvibučiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (Sklypo Nr. 11-1 dalyje, būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, užstatymas negalimas).

Patvirtintame detalijame plane patekimas numatytas servitutiniu pravažiuoju, per sklypą (detalijame plane Nr. 11), kad. nr. 5270/0010:739. Patekimo situacijos pagerinimui, prieš rengiant projektą naujai buvo įregistruotas servitutas S5 – kelio servitutas, patogesniai išsukimui į Vėjo gatvę. Taip pat naujai įregistruotas servitutas S6 inžinerinių komunikacijų patogesniai tiesimui.

Įvažiavimas į sklypą Nr. 11-1, servitutiniu pravažiuoju besijungiančiu su Vėjo gatve. Servitutiniai pravažiuoju ir dalis gatvės įregistruota privačiuose žemės sklypuose, kad. nr. 5270/0010:739, 5270/0010:736, 5270/0010:491;

Įvažiavimas į sklypą Nr. 11-2, dalinamame sklype Nr. 11-1 numatomu 6m pločio servitutu (S1-1), besijungiančiu su pravažiuoju privačiuose žemės sklypuose, kad. nr. 5270/0010:739, 5270/0010:736, 5270/0010:491 ir Vėjo gatve.

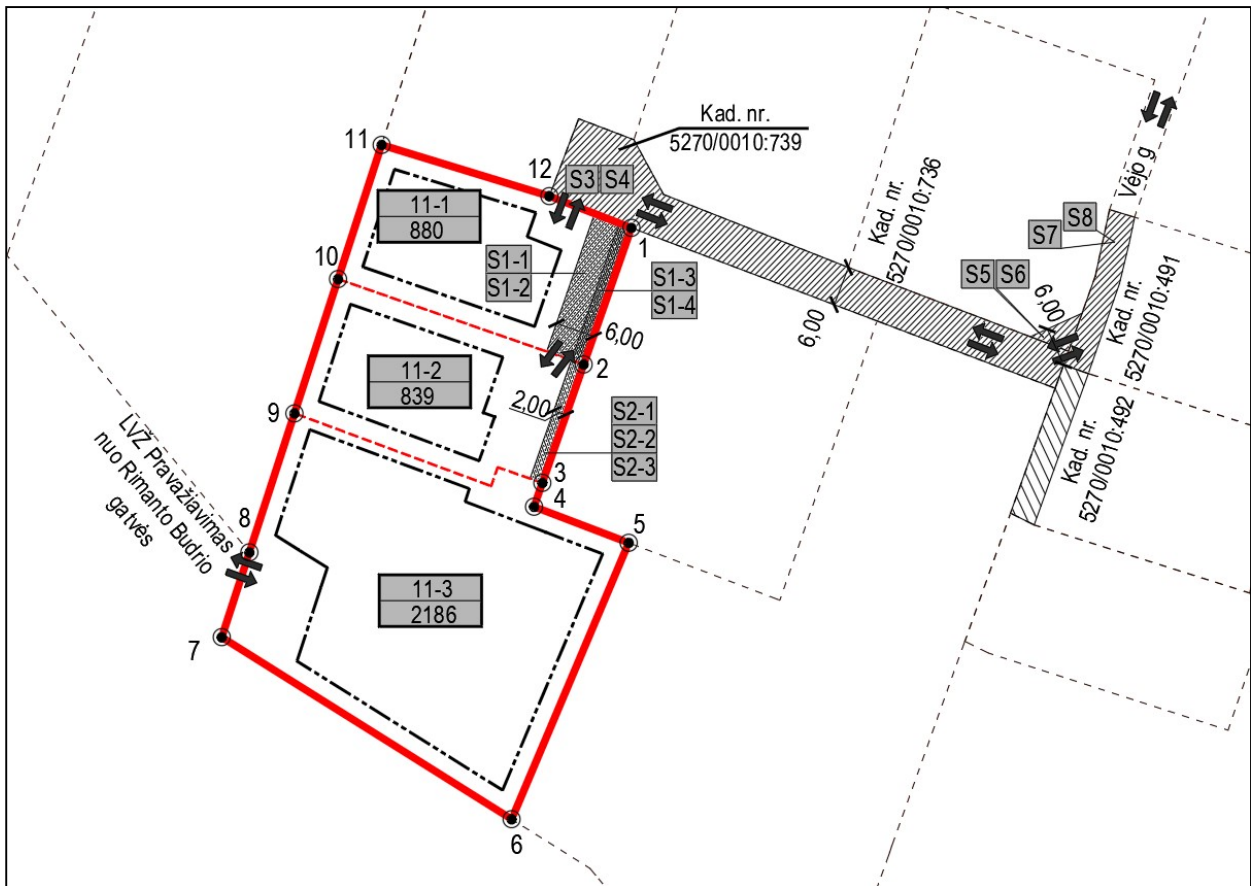
Įvažiavimas į sklypą Nr. 11-3 yra esamas, įrengtas vakarinėje sklypo dalyje. Patenkama pravažiuoju, besijungiančiu su Rimanto Budrio gatve.

Koreguojant detalų planą, detalijame plane numatytu 6m servitutiniu pravažiuoju naudosis tik papildomai vienas žemės sklypas lyginant su tuo, kas buvo numatyta patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose. 11-3 atidalinamas žemės sklypas įsirengęs patekimą nuo Rimanto Budrio gatvės.

Žemės sklype kad. Nr. 5270/0010:492 nustatytas kelio servitutas (Vėjo g.), tačiau pertvarkoma teritorija šiuo metu nėra įvardinta tarp viešpatuojančių sklypų.

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		4	12





Pertvarkomas žemės sklypas neįtakoja patekimo į gretimus žemės sklypus. Nauji įvažiavimai neprojektuojami.

### Servitutai po žemės sklypo padalinimo

#### Sklypas Nr. 11-1:

- 215 - Kelio servitutas (S1-1, projektuojamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), tarnauja dalinamam sklypui Nr. 11-2;
- 222 - Servitutas (S1-2, projektuojamas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja dalinamiems žemės sklypams Nr. 11-2 ir 11-3;
- 202 - Kelio servitutas (S1-3, projektuojamas) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), tarnauja dalinamam sklypui Nr. 11-3;
- 92 - Kiti servitutai (tarnaujantis) (S1-4, projektuojamas) - (leisti žemės sklypo kad. Nr.5270/0010:359 savininkams neatlygintinai naudotis žemės sklypo Nr. 11-1 (2,0m nuo sklypo ribos) prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esančius statinius.
- 115 - Kelio servitutas (S3, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;
- 218 - Servitutas (S4, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;
- 115 - Kelio servitutas (S5, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;
- 218 - Servitutas (S6, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;
- 115 - Kelio servitutas (S7, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;
- 218 - Servitutas (S8, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		5	12

**Sklypas Nr. 11-2:**

- 202 - Kelio servitutas (S2-1, projektuojamas) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), tarnauja dalinamam sklypui Nr. 11-3;
- 222- Servitutas (S2-2, projektuojamas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), tarnauja dalinamiems žemės sklypui Nr. 11-3;
- 92 - Kiti servitutai (tarnaujantis) (S2-3, projektuojamas) - (leisti žemės sklypo kad. Nr.5270/0010:359 savininkams neatlygintinai naudotis žemės sklypo Nr. 11-1 (2,0m nuo sklypo ribos) prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esančius statinius.
- 115 - Kelio servitutas (S1-1, projektuojamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja dalinamame sklype Nr. 11-1;
- 218 - Servitutas (S1-2, projektuojamas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja dalinamame sklype Nr. 11-1;
- 115 - Kelio servitutas (S3, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;
- 218 - Servitutas (S4, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;
- 115 - Kelio servitutas (S5, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;
- 218 - Servitutas (S6, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;
- 115 - Kelio servitutas (S7, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;
- 218 - Servitutas (S8, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;


**Sklypas Nr. 11-3:**

- 218 - Servitutas (S1-2, projektuojamas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja žemės sklype Nr. 11-1;
- 102 - Kelio servitutas (S1-3, projektuojamas) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja žemės sklype Nr. 11-1;
- 102 - Kelio servitutas (S2-1, projektuojamas) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja žemės sklype Nr. 11-2;
- 218 - Servitutas (S2-2, projektuojamas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja žemės sklype Nr. 11-2;
- 115 - Kelio servitutas (S3, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;
- 218 - Servitutas (S4, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:739;
- 115 - Kelio servitutas (S5, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;
- 218 - Servitutas (S6, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:736;
- 115 - Kelio servitutas (S7, *įregistruotas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;
- 218 - Servitutas (S8, *įregistruotas*) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), viešpatauja sklype kad. nr. 5270/0010:491;

**Statybinė zona**

Žemės sklypuose nustatytas leistinas pastatų aukštis – 8,50m nuo žemės paviršiaus.

Statybinė zona sklypuose Nr. 11-1 ir 11-2 numatoma 3m nuošiaurinės, vakarinės ir pietinės sklypo ribų, statybinė zona atitraukiama nuo įvažiavimo į sklypą vietos: sklype Nr. 11-1 7,0m x 8,5m (matuojant atstuma nuo kelio servituto), sklype Nr. 11-2 12,0m x 12,0m. Statybinė zona sklype Nr. 11-3 numatoma 3m nuo nuo vakarinės,

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		6	12

pietpietinės ir rytinės pusių, 1-5m nuo skiriamosios sklypų ribos šiaurinėje pusėje (atstumas nustatomas atsižvelgiant į jau esamą užstatymą). Statybinė zona sklypo vakarinėje pusėje atitraukiama taip, kad būtų galima įrengti gaisrinio automobilio apsisukimom aikštelę.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose statyba galima tik juos iškėlus.

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose / jų dalyse statybos metu turi būti įrengta ne mažiau kaip 25% teritorijos žaliųjų plotų, vadovautis LR AM įsakymu Nr.D1-36 patvirtintu 2014-01-14 ("Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas"). Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu.

Pertvarkomo žemės sklypo vandentiekio ir nuotekų tinklai projektuojami, prijungiant juos prie privačiomis lėšomis įrengtų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklų, esančių Vėjo g. Raudondvario k., prie namo Nr. 9. Gautas tinklų savininkų sutikimas (2020-10-06).

Paviršinio lietaus vandens surinkimas ir nuvedimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose techninio projekto metu. Vandens nuvedimas į kelio vandens nuleidimo įrenginius ar gretimas teritorijas be jų savininkų sutikimo yra draudžiamas.

Elektros energijos tiekimas į dalinamą sklypą Nr. 11-3 yra esamas (įvadinė apskaitos spinta įrengta šiam sklypui ir sklypui adr. Vėjo g. 32 viena, greta Vėjo gatvės). Elektros energijos tiekimas į dalinamus sklypus Nr. 11-1 ir 11-2 numatomas pagal 2009-05-28 patvirtintą detalų planą Nr. TS-236 (Tinklas projektuojamas per žemės sklypus adr. Vėjo g. 22 (kad. nr. 5270/0010:736) ir Vėjo g. 24 (kad. nr. 5270/0010:735)). Įvadinė apskaitos spinta sklypams Nr. 11-1 ir Nr. 11-2 projektuojama viena.

Teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais. Numatoma apsaugos zona po 2m abipus kabelio.

Inžinerinių tinklų tiesimas projektuojamas nuo Vėjo gatvės, per Servitutus S8 (skl. Kad. nr. 5270/0010:491), S6 (skl. Kad. nr. 5270/0010:736), S4 (skl. Kad. nr. 5270/0010:739) ir S1-1 (dalinamas sklypas Nr. 11-1).

Vandentiekio, nuotekų ir elektros tinklų tiesimo sprendiniai atitinka numatytus patvirtintame detalajame plane. Ryšių kabelio tiesimas projektuojamas sklype kad. nr. 5270/0010:739, prie sklypų kad. 5270/0010:735 ir kad. nr. 5270/0010:736 (gauti sklypų savininkų sutikimai). Dujotiekio tinklų tiesimas projektuojamas sklype kad. nr. 5270/0010:739, 1m nuo sklypų kad. 5270/0010:359 ir kad. nr. 5270/0010:738 ribos.

Prieš rengiant techninį projektą būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių projektavimo ir prisijungimo sąlygas. Projektuojamos įvadinės elektros spintos, dujų slėgio reguliatoratoriaus, inžinerinių tinklų paklojimo ir įrengimo vieta gali būti tikslinama ir keičiama derinant sprendinius su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Tiesiant inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal LR nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu;

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- (121) - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- (106) - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Yra nekeičiamos, tik nustatomos kiekvienam iš sklypų. Naujai nustatomas apribojimas: - (101) - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), nuo dalinamame sklype Nr. 11-3, esančios ryšių linijos.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos po padalinimo:

**Sklypas Nr. 11-1:**

- (121) - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

**Sklypas Nr. 11-2:**


- (121) - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

**Sklypas Nr. 11-3:**

- (106) - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

- (121) - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- (101) - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		7	12

Būtina užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą jei tai priklauso nuo sklype esančio drenažo Teritorijoje įregistruotas pastatas - gyvenamasis namas, naudojimo paskirtis - gyvenamieji (vieno buto pastatai): 1A1b, unikalus nr.4400-4139-0143 ir neįregistruotas ūkinis pastatas, po sklypų atidalinimo lieka sklype Nr. 11-3.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

**Gaisriniai reikalavimai.** Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

Jeigu pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

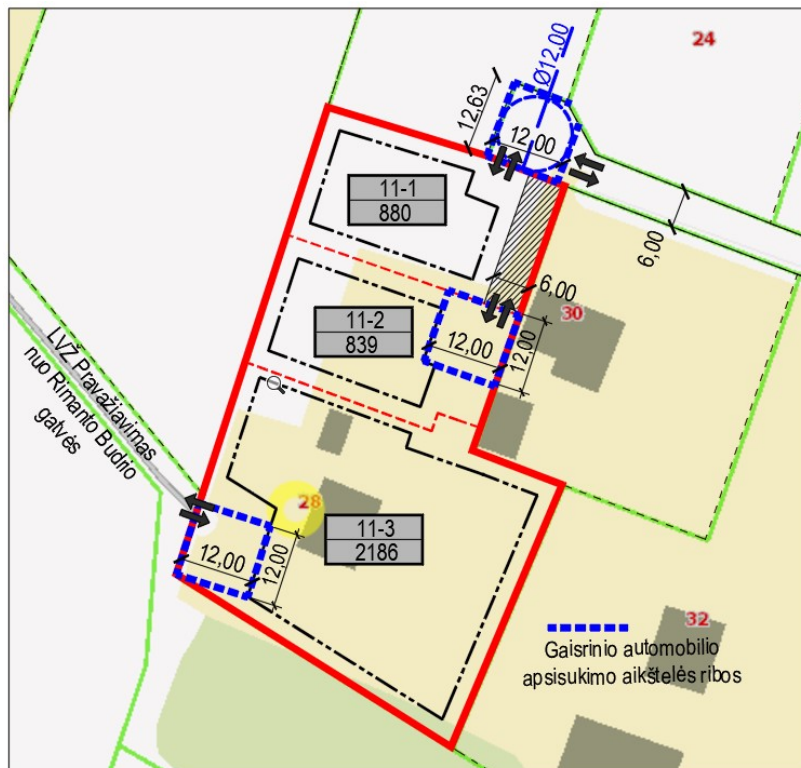
Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai

matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelė patvirtintame detalijame plane numatyta sklype kad. Nr. 5270/0010:739. Aikštelė nėra taiskingos formos (vienas ir kampų yra "nupjautas"), tačiau zonoje išlaikomas automobilio manevravimo 12m spindulys.

Žemės sklype Nr. 11-2 statybinė zona numatoma didesniu nei 25m atstumu nuo aukščiau minėtos apsisukimo aikštelės, dėl šios priežasties neužstatoma zona gaisrinio automobilio apsisukimui numatoma sklypo ribose.

Privažiavimas iki sklypo Nr. 11-3 įrengtas nuo Rimanto Budrio gatvės - projektuojama nauja gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelė 12x12m



Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		8	12



vakariniame sklypo kampe. Apsisukimo aikštelėse turi būti įrengta kieta danga. Negali būti numatomas automobilių parkavimas, laikinas ar nuolatinis medžiagų sandėliavimas ar kiti kliuviniai.

Techninio projekto metu, derinant su Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentu, gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelės vieta gali būti koreguojama

Gaisrinio automobilio patekimas iki numatomų statinių sklypuose Nr. 11-1 ir Nr. 11-2 galimas iš Vėjo gatvės.

Gaisrinio automobilio patekimas iki esamų statinių sklype Nr. 11-3 galimas iš Rimanto Budrio gatvės.

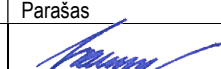


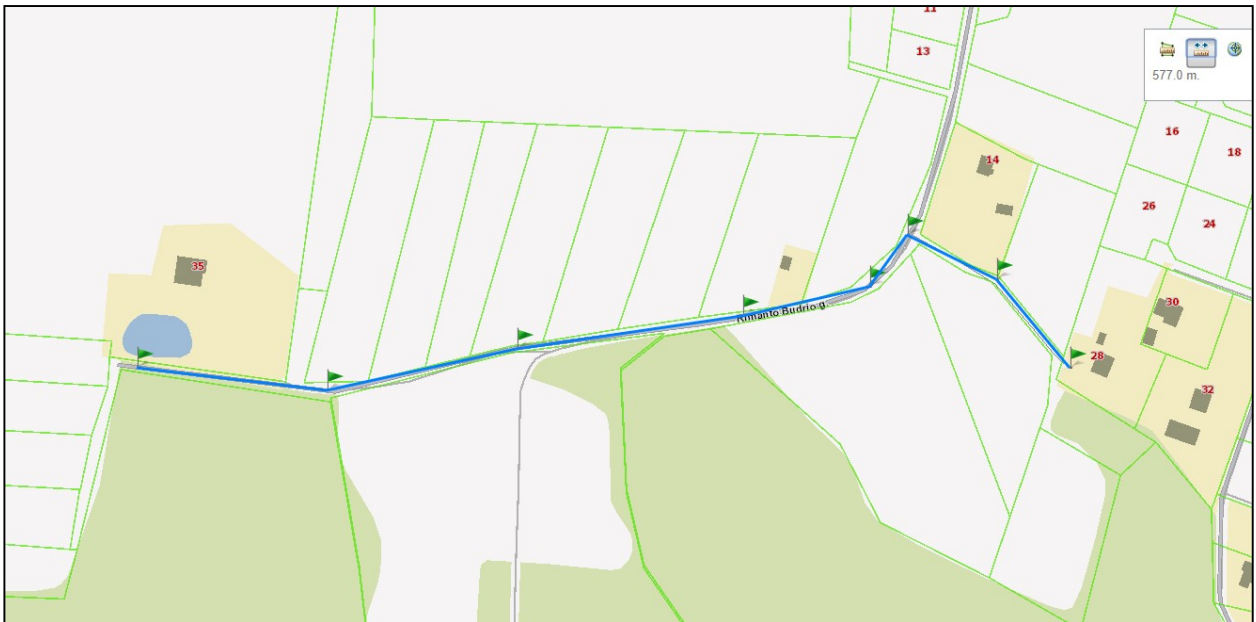
Didvyrių k. gyvenvietėje 2021-01-01 duomenimis registruota 502 gyventojai (išorės gesinimas gali būti numatytas iki 1000m. gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra gyvena iki 5 tūkst. gyventojų).

Artimiausias, planuojamai teritorijai, gaisrinis hidrantas yra Jurbarko pl. ir Vėjo gatvės sankryžoje, nutolęs apie 320m nuo pertvarko žemės sklypo ribos.



Artimiausias, planuojamiems sklypams Nr. 11-1 ir 11-2, atviras vandens telkinys įrengtas gaisrų gesinimui Pašlės g. 1 privačiame žemės sklype. Vandens telkinys nutolęs apie 500m atstumu.

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		9	12



Artimiausias, atidalinam skypiui Nr. 11-3, atviras vandens telkinys įrengtas gaisrų gesinimui Rimanto Budrio g. 35 privačiame žemės sklype. Vandens telkinys nutolęs apie 580m atstumu.

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

Pagal „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles“, abu nurodyti vandens paėmimo šaltiniai yra tinkami išorės gaisrų gesinimui.

#### **Atliekų tvarkymas.**

Paviršinio lietaus vandens klausimas išspręstas techniniuose projektuose – įrengti gyvenvietės lietaus kanalizacijos tinklai.

Buitinių nuotekų klausimas išspręstas techniniuose projektuose – įrengti gyvenvietės buitinių nuotekų tinklai.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buitės atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		10	12



### Sprendinių pasekmių vertinimas.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nes planuojami sklypai neprieštaruoja Kauno rajono bendrojo plano I keitimui, patvirtintam 2014m. rugpjūčio 28d., sprendimu TS-299 ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 „Del Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“. Projekto rengimas taip pat neprieštaruoja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.




Dalinamam sklypui įtakos neturi „Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų iki 2020m specialusis planas“, patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-06-19, Nr. TS-275;

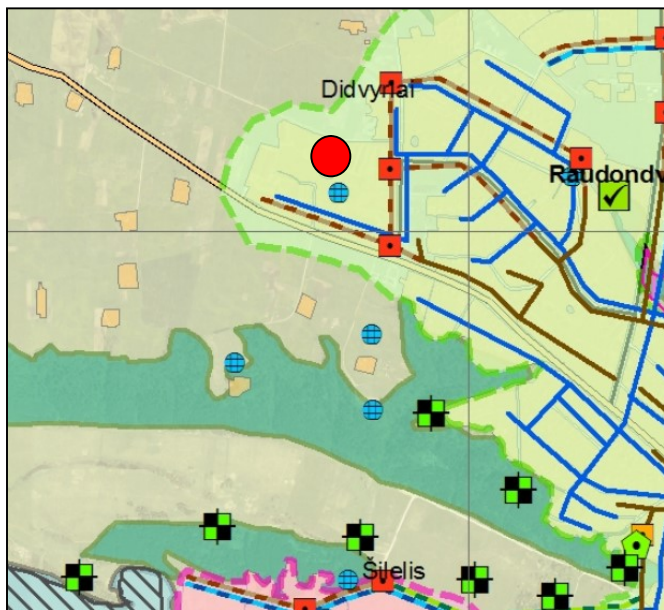
Artimiausia turizmo trasa numatyta palei Jurbarko plentą.



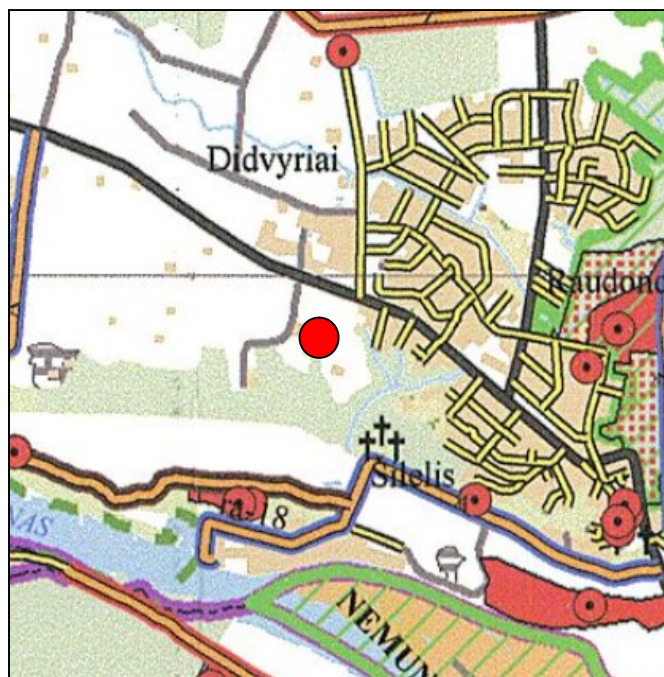
Sprendiniams įtakos neturi Dviračių trasų (taku) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-1-29 sprendimu Nr. TS-43.

Artimoje pertvarkomos teritorijos aplinkoje dviračių trasų sprendiniai nenumatyti.

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		11	12




Pertvarkomo žemės sklypo vandentiekio ir nuotekų tinklai projektuojami, prijungiant juos prie privačiomis lėšomis įrengtų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklų, esančių Vėjo g. Raudondvario k., prie namo Nr. 9. Gautas tinklų savininkų sutikimas (2020-10-06).



Sprendiams įtakos neturi Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno r. sav. tarybos 2009-08-27, Nr. TS-341. Žemėtvarkinė schema nedetalizuota ties pertvarkoma teritorija.

Sprendiniai nesukelia neigiamų pasekmių aplinkiniams sklypams.

 <b>UAB "Viena Grupė"</b> Įmonės kodas 304402063 Drobės g. 62, Kaunas El.p.: ugne@vienagrupe.lt Tel.: 860319021 VIENA GRUPĖ					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-05-25 sprendimu Nr. TS-236 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., kadastro nr. 5270/0010:358 <b>detaliojo plano koregavimas</b> žemės sklype Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28, kadastro Nr. 5270/0010:737				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
ATP 2068	PV	U.Ivankevičienė	2019.02		Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 28 Aiškinamasis raštas				
ATP 2068	PDV	U.Ivankevičienė	2019.02						
ATP 2068	ARCH	U.Ivankevičienė	2019.02						
<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybės administracija <b>Iniciatorius:</b> R.G. (privatus asmuo)					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapu
					DP	AR		12	12