

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-23 įsakymu Nr. ĮS-275 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., sklypo, kadastrinis Nr. 5217/0010:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., Naujakurių g. 2, Naujakurių g. 4, Naujakurių g. 6,

**DETALIOJO PLANO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-23 įsakymu Nr. ĮS-275 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., Naujakurių g. 2 (kad. Nr. 5217/0010:1067, kurio plotas 0,0943 ha, Naujakurių g. 4 (kad. Nr. 5217/0010:1072, kurio plotas 0,0997 ha, Naujakurių g. 6 (kad. Nr. 5217/0010:1068, kurio plotas 0,0999 ha, detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-08-27 įsakymas Nr. ĮS-2565 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-09-29 įsakymas Nr. ĮS-2964 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021-10-14 sutartis Nr. S-1186, detaliojo plano koregavimo darbų programa, institucijų išduotos sąlygos.

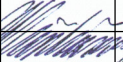
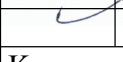
Detaliojo planavimo tikslas – koreguoti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) -- teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.
Detaliojo plano iniciatoriai – I. G., M. B. **Detaliojo plano rengėjas** – proj. vad. K. Kvizikevičius, atestato Nr. A 382. **SPAV** – rengiant detalųjį planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas. **Planavimo procedūros** – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka, sprendinių vertinimas neatliekamas, koncepcija nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

PLANUOJAMA TERITORIJA (www.regia.lt)



 Patvirtinto DP riba
 Koreguojami sklypai
M 1:10 000

Atestato Nr.	Projektuotojas K. Kvizikevičius IVVP Nr. 438184				Objektas: KRS AD 2015-02-23 įsak. Nr. ĮS-275 patv. Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., sklypo, kad. Nr. 5217/0010:244, detaliojo plano koregav. žemės sklypuose Naujakurių g. 2, Naujakurių g. 4, Naujakurių g. 6, detalusis planas
	pareig.	v. pavardė	parašas	data	
ATP 382	PV	K. Kvizikevičius		2021	Dokumentas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS
	PDV	K. Kvizikevičius		2021	
Etapas	Organizatorius		Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius		Lapas
DPk	Iniciatoriai		I. G., M. B.		Lapų 1 12

ESANOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

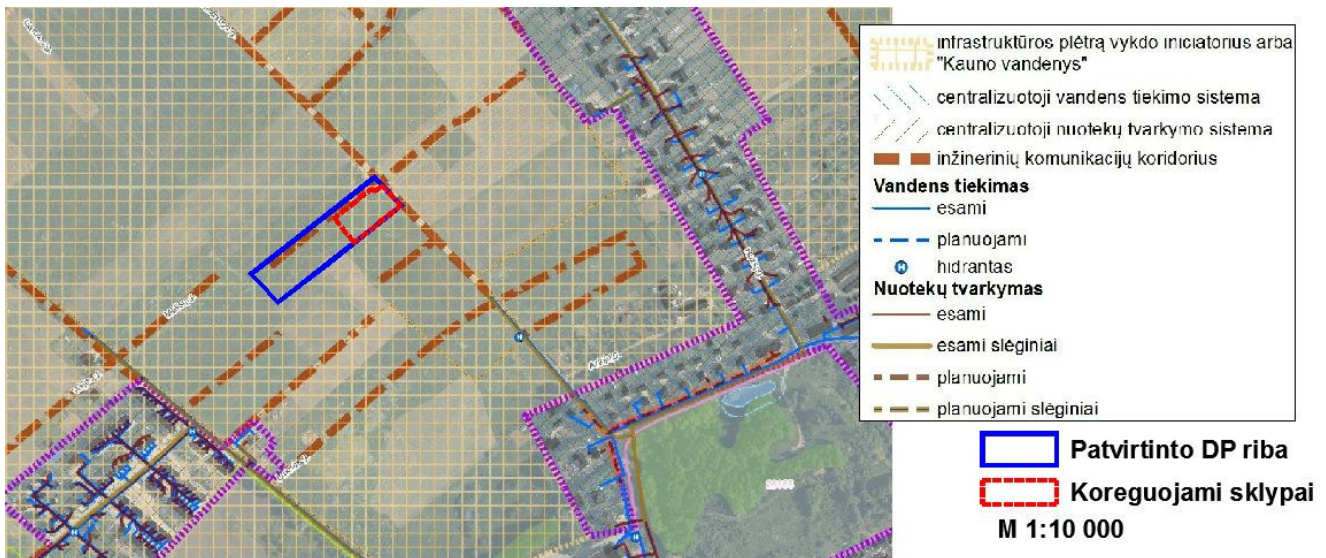
PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

[Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas](#)

Planuojama teritorija Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (2014-08-28 Nr. TS-299), 1-ojo pakeitimo koregavimo sprendiniuose (2017-11-16 Nr. TS-411, 2020-05-28 Nr. TS-233) [Domeikavos k. sprendinių brėžinys], yra žemės ūkio teritorijoje, kurioje nurodyti kiti galimi žemės naudojimo būdai, tame tarpe -- gyvenamosios teritorijos.

[Specialieji planai:](#)

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano **keitimo** specialusis planas, patvirtintas KRS tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 [TPD reg. Nr. T00086446].



Planuojamoje teritorijoje specialiojo plano sprendiniuose numatyta vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus jungti prie centralizuotų UAB „Kauno vandenys“ tinklų. Vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais (o taip pat ir UAB „Kauno vandenys“ išduotomis planavimo sąlygomis) detaliojo plano koregavimo metu aprūpinimas vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklais numatomas jungiant tinklus prie centralizuotų tinklų (vietoje patvirtintame detaliojame plane buvusių vietinių tinklų).

2. Kauno rajono **turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m.** specialusis planas, patvirtintas KRS tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 [TPD reg. Nr. T00071985].

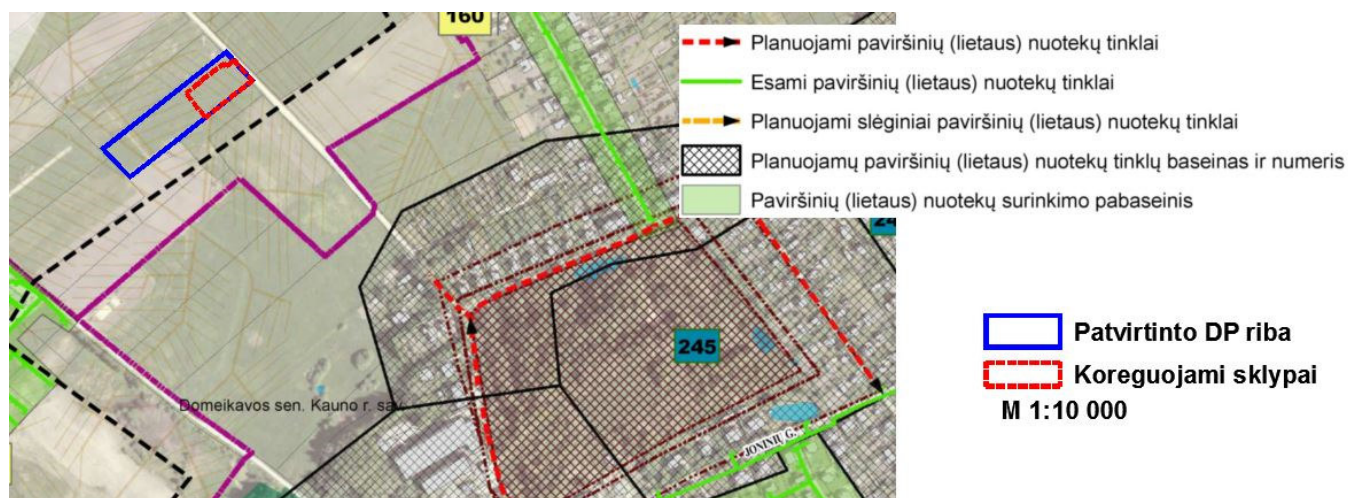


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Lapas	Lapų	Etapas
2	12	DPk

Turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiajame plane planuojamoje teritorijoje turizmo trasos nenumatytos. Specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi.

3. Kauno rajono savivaldybės teritorijos **paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo** infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas KRS tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 [TPD reg. Nr. T00083905].



Specialiojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje centralizuoti lietaus nuotekų tinklai nenumatyti. Detaliojo plano koregavimo metu numatomi laikini vietiniai lietaus vandens surinkimo rezervuarai savuose sklypuose, kol iki planuojamų sklypų bus atvesti centralizuoti tinklai. Specialiojo plano sprendiniai įtakos pertvarkomai teritorijai neturi.

4. Parengtų žemės sklypų specialiųjų planų greta planuojamos teritorijos nėra.

Detalieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-23 įsakymu Nr. ĮS-275 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:244, detalusis planas [TPD reg. Nr. T00076137], kuris šiuo detaliuoju planu koreguojamas.

2. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius 2020-09-09 įsakymu Nr. ĮS-1931 „Dėl pritarimo koreguoti detaliojo plano sprendinius techninio projekto rengimo metu žemės sklype (kad. Nr. 5217/0010:1075), esančiame Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., Naujakurių g. 16“ pritarė detaliojo plano, patvirtinto KRS AD 2015-02-23 įsakymu Nr. ĮS-275, koregavimo sklype Naujakurių g. 16 sprendiniams. Į šiuos sprendinius rengiant detaliojo plano koregavimą atsižvelgiama.

3. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius 2016-07-05 įsakymu Nr. ĮS-1277 patvirtintas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:529, detalusis planas [TPD reg. Nr. T00079998]. Detaliuoju planu žemės sklypas (kad. Nr. 5217/0010:529) padalytas į sklypus gyvenamajai statybai (sklypai kol kas Registrų centro duomenų bazėje neįkelti (sklypai neįregistruoti) Detaliojo plano sprendiniai įtakos planuojamam sklypui neturi (detaliojo plano sprendinių galiojimo riba sutampa su padalyto sklypo ribomis).

Žemėtvarkiniai planai:

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos **vietinės reikšmės viešųjų kelių** tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta KRS tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	12	DPk



Pertvarkoma teritorija yra susiklosčiusio Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo Domeikavos kaime teritorijoje. Žemėtvarkos schemos sprendiniai įtakos pertvarkomai teritorijai neturi.

Žemės valdos projektai

Parengtų žemės sklypų žemės valdos projektų greta planuojamos teritorijos nėra.

Saugomos teritorijos:

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka. Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į kultūros vertybių teritorijas ar jų apsaugos pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Kitos teritorijos

Pertvarkoma teritorija pagal LR miškų valstybės kadastro duomenis į miškų ūkio paskirties žemės teritoriją nepatenka.

GRETIMA APLINKINĖ TERITORIJA

Gretimose teritorijose 300 m spinduliu aplink planuojamus (koreguojamus) sklypus:

-- teritorija neužstatyta (artimiausi gyvenamieji pastatai yra rytuose už 300 m, vakaruose už 330 m);

-- teritorijoje želdinių nėra;

-- didesnėje (daugiau nei pusė) gretimos teritorijos dalyje žemės sklypai jau suformuoti ir įregistruoti gyvenamųjų pastatų statybai;

-- prie gyvenamųjų pastatų statybos sklypų suformuoti ir įregistruoti privažiavimo keliai, numatyta galimybė įrengti inžinerinius tinklus, tame tarpe ir centralizuotus.

Aiškiai išreikštų socialinės infrastruktūros objektų greta planuojamos teritorijos nenumatyta. Artimiausi visuomeninės ir socialinės paskirties objektai yra į pietus nuo planuojamų sklypų, už apie 1 km. Patekimas į juos esamomis Mindaugo ir Pakalnės gatvėmis.

Artimiausi inžinerinės infrastruktūros objektai (inžineriniai tinklai, išskyrus greta sklypų atvestą elektrą) yra už apie 0,2 km pietų pusėje.

KOREGUOJAMI SKLYPAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	12	DPk

Žemės sklypas Naujakurių g. 2

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:1067, unikalus Nr. 4400-4425-9621, sklypo plotas 0,0943 ha (ariama žemė 0,0943 ha, nusausinta žemė 0,0943 ha) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas I. G.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skł. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.- skырsn.Nr.	Teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
:1067	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	nenurod.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0943

Žemės servitutai

Žemės sklype įregistruoti žemės servitutai:

Duomenys apie įregistruotus žemės servitutus žemės sklype						
Ser- vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daiktai		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko- das	Skł. Nr.	Ko- das		
6.1	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė) 5217/0010:1075 (Naujakurių 16)	222	5217/0010:1067 (Naujakurių g. 2)	218	Tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas	0,1979
6.2	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė)	215	5217/0010:1067 (Naujakurių g. 2)	115	Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku	0,1814

Teritorijos užstatymas: sklype Naujakurių g. 2 statinių nėra.

Detaliojo planavimo dokumentais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

1	Teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija (GG, erdviniuose duomenyse GV)
2	Žemės naudojimo paskirtis	Kita
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1)
4	Leistinas pastatų H nuo žemės pavirš.	8,5 m
5	Užstatymo tankis	iki 20 %
6	Užstatymo intensyvumas	iki 0,5
7	Pastatų aukštų skaičius	nenurodyta
8	Įregistruotieji žemės servitutai atitinka detaliojo plano sprendinius	

Žemės sklypas Naujakurių g. 4

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:1072, unikalus Nr. 4400-4425-9643, sklypo plotas 0,0997 ha (ariama žemė 0,0997 ha, nusausinta žemė 0,0997 ha) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas M. B.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	12	DPk

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
:1072	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	nenurod.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0997

Žemės servitutai

Žemės sklype įregistruoti žemės servitutai:

Duomenys apie įregistruotus žemės servitutus žemės sklype						
Ser-vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daiktai		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko-das	Skl. Nr.	Ko-das		
6.1	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė) 5217/0010:1075 (Naujakurių 16)	222	5217/0010:1072 (Naujakurių g. 4)	218	Tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas	0,1979
6.2	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė)	215	5217/0010:1072 (Naujakurių g. 4)	115	Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku	0,1814

Teritorijos užstatymas: sklype Naujakurių g. 2 statinių nėra.

Detaliojo planavimo dokumentais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

1	Teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija (GG, erdviniuose duomenyse GV)
2	Žemės naudojimo paskirtis	Kita
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1)
4	Leistinas pastatų H nuo žemės pavirš.	8,5 m
5	Užstatymo tankis	iki 20 %
6	Užstatymo intensyvumas	iki 0,5
7	Pastatų aukštų skaičius	nenurodyta
8	Įregistruotieji žemės servitutai atitinka detaliojo plano sprendinius	

Žemės sklypas Naujakurių g. 6

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:1068, unikalus Nr. 4400-4426-1618, sklypo plotas 0,0999 ha (ariama žemė 0,0999 ha, nusausinta žemė 0,0999 ha) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas I. G.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
:1068	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	nenurod.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0999

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	12	DPk

Žemės servitutai

Žemės sklype įregistruoti žemės servitutai:

Duomenys apie įregistruotus žemės servitutus žemės sklype						
Ser- vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daiktai		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko- das	Skl. Nr.	Ko- das		
6.1	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė) 5217/0010:1075 (Naujakurių 16)	222	5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6)	218	Tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas	0,1979
6.2	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė)	215	5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6)	115	Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku	0,1814

Teritorijos užstatymas: sklype Naujakurių g. 2 statinių nėra.

Detaliojo planavimo dokumentais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

1	Teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija (GG, erdviniuose duomenyse GV)
2	Žemės naudojimo paskirtis	Kita
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1)
4	Leistinas pastatų H nuo žemės pavirš.	8,5 m
5	Užstatymo tankis	iki 20 %
6	Užstatymo intensyvumas	iki 0,5
7	Pastatų aukštų skaičius	nenurodyta
8	Įregistruotieji žemės servitutai atitinka detaliojo plano sprendinius	

KOREGUOJAMI DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Gautos teritorijų planavimo sąlygos

1. Kauno rajono saviv. administracijos 2021-11-26 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200933.
2. NVSC 2021-11-24 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200542.
3. PAGD prie VRM 2021-11-17 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199628.
4. UAB „Kauno vandenys“ 2021-11-18 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199837.
5. AB ESO 2021-11-11 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199046.
6. Telia Lietuva, AB 2021-11-12 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199135.
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2021-11-17 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG199651.

Koreguojama teritorija:

Koreguojami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-23 įsakymu Nr. ĮS-275 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:244, detaliojo plano sprendiniais suplanuoti sklypai: detaliojame plane Nr. „6“ (dabar Naujakurių g. 6), detaliojame plane Nr. „7“ (dabar Naujakurių g. 4), detaliojame plane Nr. „8“ (dabar Naujakurių g. 2).

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	12	DPk

Detaliojo planavimo tikslas – koreguoti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) -- teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Koreguojamuose sklypuose Naujakurių g. 2, Naujakurių g. 4, Naujakurių g. 6 patikslinama:

- nustatomas normomis leidžiamas užstatymo tankis (iki 29%);
- patikslinamas užstatymo intensyvumas (iki norminio 0,4);
- patikslinamas užstatymo tipas (vietoje GG nustatomas GV)
- patikslinami aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai;
- patikslinama statybos riba.

Kiti teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai nekeičiami.

Gretimybės – koreguojami sklypai rytuose ribojasi su neregistruotoje valstybės žemėje esančia Mindaugo gatve, pietuose su įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, vakaruose su privačiu gyvenamųjų teritorijų (G1) įregistruotu kitos paskirties žemės sklypu Naujakurių g. 8 (suplanuotu patvirtinto (koreguojamo) detaliojo plano sprendiniais), šiaurėje su įregistruotu, suplanuotu patvirtinto (koreguojamo) detaliojo plano sprendiniais suplanuotu žemės sklypu Naujakurių gatvei.

Numatoma veikla – Numatoma veikla sklype -- numatoma koreguojamuose sklypuose statyti (žiūr. Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 8 d.):

- arba vieną gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatą;
- arba du blokuotus gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus.

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymui sklypuose numatyta teritorija tarp Naujakurių gatvės ir numatomo užstatymo. Automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ reikalavimus (30 lent. 1.1 arba 1.2 eilutės):

- pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m² – 1 vieta;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos;
- 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.

Automobilių laikymo vietas tikslinti (išlaikant normatyvinius atstumus nuo užstatymo, tame tarpe ir užstatymo gretimuose sklypuose) rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Naudojimo reglamentas:

- koreguojamų žemės sklypų teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
- koreguojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- koreguojamų žemės sklypų žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Statybos reglamentas – koreguojamuose žemės sklypuose leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8,5 m, pastatų aukščio altitudė – iki 84,50, užstatymo tankis – iki 29%, užstatymo intensyvumas – iki 0,40, užstatymo tipas – sodybinis užstatymas, pastatų aukštų skaičius iki 2 aukštų su mansardiniu aukštu.

Sklypuose nustatyta minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypo ploto.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	12	DPk

Apsaugos zonos ir apribojimai

Koreguojamuose sklypuose patikslinamos ir nustatomos naujos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

Žemės sklype patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skł. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose taikomos SŽNS pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
1	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0999
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0004
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0999
2	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0997
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0002
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0997
3	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0943
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0029
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0943

Pastaba: Atstumas iki Kauno oro uosto aerodromo KTT slenksčio yra apie 4,12 km, apsaugos zona „D“).

Žemės servitutai:

Žemės sklypuose patiklinami žemės servitutai						
Serv Nr. brėž	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daiktai		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko-das	Skł. Nr.	Ko-das		
s1	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė)	215	5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6) 5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6) 5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6)	115	Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (įregistruotas)	0,1814
s2	5217/0010:1071 (Naujakurių gatvė)	222	5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6) 5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6) 5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6)	218	Tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (koreguojamas)	0,1814
s3	5217/0010:1075 (Naujakurių 16)	222	5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6) 5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6) 5217/0010:1068 (Naujakurių g. 6)	218	Tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (siūlomas naikinti)	0,0165

Lentelės pastabos:

1. Įregistruotą žemės servitutą (brėžinyje „s3“) žemės sklype Naujakurių g. 16 (tarnaujantysis daiktas) siūloma naikinti. Šis žemės servitutas nustatytas notaro tvirtinta sutartimi, todėl naikintinas notaro tvirtinama sutartimi, panaikinant įrašus Registrų centre, tame tarpe ir viešpataujančiuose daiktuose (Naujakurių gatvės sklype, sklypuose Naujakurių g. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14). Servitutas naikintinas atkritus būtinumui, nes šio detaliojo plano sprendiniais, vykdant UAB „Giraitės vandenys“ išduotas planavimo sąlygas, numatomi centralizuoti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo tinklai, todėl tampa nereikalingu jungimosi prie vietinio vandens paėmimo šulinio, esančio sklype Naujakurių g. 16,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	12	DPk

sprendinys. **Servituto „s3“ panaikinimas jokios įtakos šio detaliojo plano sprendiniams neturi**, todėl yra tik priminimas sklypų savininkams.

2. Panaikinus tarnaujančiajame daikte Naujakurių g. 16 įregistruotą žemės servitutą (brėžinyje „s3“, žiūr. lentelės pastabą „1“), sklypuose Naujakurių g. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (viešpataujančiuose daiktuose) koreguotinas žemės servituto „s2“ plotas: vietoje įregistruoto 1979 kv. m (brėžinyje „s2“+„s3“) būtų 1814 kv. m (brėžinyje „s2“). Šis servituto ploto koregavimas atliktinas notaro tvirtinama sutartimi tarp žemės sklypų savininkų, kartu su servituto (brėžinyje „s3“) panaikinimu (žiūr. lentelės pastabą „1“). Servituto koregavimas įtakos šio detaliojo plano sprendiniams neturi, o yra detaliojo plano priimtų sprendinių pasekmė (numatyti centralizuoti tinklai). Tai priminimas sklypų savininkams. Brėžinyje teritorijos reglamentų lentelėje (ir erdviniuose duomenyse) nurodžius tikrąjį (būtinąjį) servituto „s2“ plotą.

Inžinerinė infrastruktūra.

Inžinerinius tinklus numatoma jungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų (elektra, ryšiai, vandentiekis, buitinės nuotekos, dujotiekis). Lietaus nuotekų surinkimą, kol bus iki sklypų atvesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, numatyti vietinį, rengiant pastatų techninius (darbo) projektus (savuose sklypuose).

Patvirtintame detaliojame plane numatytų laikinų vietinių vandens paėmimo ir buitinių nuotekų tvarkymo sprendiniai naikinami, numatant vandentiekį ir buitines nuotekas jungti prie centralizuotų tinklų. Patvirtinto detaliojo plano koregavimo techninio darbo projekto rengimo metu žemės sklype Naujakurių g. 16 numatytų laikinų vietinių vandens paėmimo ir buitinių nuotekų tvarkymo sprendiniai naikinami, numatant vandentiekį ir buitines nuotekas jungti prie centralizuotų tinklų. Šiuos vietinius tinklus perjungti prie centralizuotų, nutiesus centralizuotus tinklus Naujakurių gatvėje.

Brėžinyje pateikta galimų inžinerinių tinklų schema. Galutinius (detalizuotus) sprendinius priimti rengiant pastatų techninį (darbo) projektą, pagal technines sąlygas inžinerinių tinklų prijungimui. Inžinerinius tinklus galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius (darbo) projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti. Rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, vandentiekio ir buitinių nuotekų prijungimui turi būti gautas tinklus klojusių savininkų sutikimas raštu.

Rengiant inžinerinių tinklų ir pastatų techninius (darbo) projektus vadovautis specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Anksčiau nutiestų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, kurios neįregistruotos, registruoja inžinerinių tinklų savininkas, nutiesęs tinklus (Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 9 str., 3 d., 6 str., 1 d., 2 p.). Įrengus naujus inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi (žiūr. LR CK IV knyga, 2 dalis, 7 skyrius; taip pat Žemės įstatymas, 23 str.).

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje įregistruotų ir neįregistruotų statinių nėra.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	10	12	DPk

Saugotini želdiniai, apželdinimas – Želdinių saugojimo ar naikinimo klausimai yra savivaldybės kompetencijoje (žiūr. Želdynų įstatymas, 20 str.). Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos želdiniai, augantys privačioje žemėje, priskiriami saugotiniams (patvirt. aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-716), planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

Koreguojamuose žemės sklypuose minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypų ploto. Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje ir gretimuose sklypuose jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi, gamybinė veikla nevykdoma; numatomų statyti pastatų inžinerinės įrangos skleidžiamas triukšmas negali viršyti ekvivalentinio garso slėgio lygio reglamentuojamų ribinių dydžių: L_{dienos} 55 dBA, L_{vakaro} 50 dBA, $L_{nakties}$ 45 dBA.

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš centralizuotų tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, būtinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, būtinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitines nuotekų tinklus);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Insoliacija

Rengiant pastatų techninį (darbo) projektą (parenkant projektuojamų pastatų gabaritus plane ir vietą sklype), kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. turi būti užtikrinta projektuojamų pastatų insoliacijos trukmė, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 reikalavimais: 1–3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių name, – bent dviejuose kambariuose insoliacijos trukmė turi būti netrumpesnė kaip 2,5 val. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių horizontalus kritimo kampas (su išorės sienos įstiklintu paviršiumi) $>20^\circ$, vertikalus kampas (su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje) $>6^\circ$.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	12	DPk

Transportas – į koreguojamus sklypus patenkama nuo valstybės žemėje esančios Mindaugo gatvės, po to Naujakurių gatve.

Drenažas: žemės sklypai drenuoti. 2020 m. atliktas melioracijos statinių rekonstravimas (UAB „Keturi ratai“ 2020-04 atlikta kontrolinė geodezinė rekonstruoto drenažo nuotrauka, KRS administracijos Žemės ūkio ir kaimo plėtros skyriaus 2020-04-15 raštas Nr. 13).

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra: už apie 220 m pietryčiuose, Mindaugo gatvėje (prie sklypo Luknės g. 135), hidrantas be numerio; už apie 200 m pietuose, Luknės gatvėje, prie sklypo Luknės g. 38, hidrantas Nr. 225a.

Naujakurių gatvės sklypo gilumoje (prie žemės sklypų Naujakurių g. 14 ir 16) numatyta 12x12 m gaisrų gesinimo transporto apsisukimo aikštelė.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312). Nuo numatomų statyti pastatų priešgaisriniai atstumai iki pastatų gretimuose sklypuose išlaikomi.

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, todėl neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomiems planuojamos teritorijos sprendiniams neturi.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	12	12	DPk