

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-26 įsakymu Nr. ĮS-1199 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4, žemės sklypo kadastro Nr. 5240/0011:54, detaliojo plano keitimo ir žemės sklypo Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4C,

**DETALIOJO PLANO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-26 įsakymu Nr. ĮS-1199 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4, žemės sklypo kadastro Nr. 5240/0011:54, detaliojo plano keitimo ir žemės sklypo Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4C, detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-09-24 įsakymas Nr. ĮS-2891 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021-10-06 sutartis Nr. S-1143, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, teritorijų planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – 1. sujungti patvirtintu detalioju planu suformuotus kitos paskirties žemės sklypus, esančius Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl.: Dvaro g. 4, kadastro Nr. 5240/0011:651, kurio plotas 0,1082 ha, Dvaro g. 4A, kadastro Nr. 5240/0011:653, kurio plotas 0,0732 ha ir Dvaro g. 4B, kadastro Nr. 5240/0011:652, kurio plotas 0,0686 ha;

2. prie 1 punkte sujungto žemės sklypo prijungti kitos paskirties žemės sklypą, esantį Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4C, kadastro Nr. 5240/0011:625, kurio plotas 0,4563 ha;

3. padalyti 2 punkte sujungtą žemės sklypą į keturis žemės sklypus;

4. nustatyti visos planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai – R. T., V. T.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Ramlina“, proj. vad. K. Kvizikevičius, atestato Nr. ATP 382.

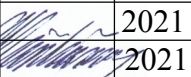
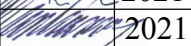
SPAV – rengiant detalųjį planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Rengiant detalųjį planą koncepcija nerengiama. Urbanistinė idėja nerengiama. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas. Sprendinių vertinimas neatliekamas

Teritorijų planavimo sąlygos

– Kauno rajono savivaldybės administracija, 2021-11-18, Nr. REG199796;

– Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2021-

Atestato Nr.	Projektuotojas UAB „Ramlina“ Europos pr. 91, Kaunas				Objektas: KRS AD 2014-06-26 įsak. Nr. ĮS-1199 patvirt. Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4, sklypo kadastro Nr. 5240/0011:54, detaliojo plano keitimo ir žemės sklypo Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4C, detalusis planas	
	pareig. direkt.	v. pavardė	parašas	data		
A 382	PV	K.Kvizikevičius		2021	Dokumentas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
	PDV	K.Kvizikevičius		2021		
Etapas	Organizatorius		Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius		Lapas	Lapų
DPk	Iniciatorius		R. T., V. T.		1	11

11-25, Nr. REG200696;

– Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2021-11-17, Nr. REG199588;

– AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2021-11-15, Nr. REG199368;

– Telia, Lietuva, AB, 2021-11-15, Nr. REG199317;

– Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2021-11-17, Nr. REG199687;

– Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“, 2021-11-23, Nr. REG200321;

– Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2021-11-25, Nr. REG200810.

Toponuotruką patikslino UAB „Ramlina“, 2021-05-03 derinimo Nr. 52:21:2345.

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (2014-08-28 Nr. TS-299 (TPD reg. T00073030), 1-ojo pakeitimo koregavimo sprendiniuose (2017-11-16 Nr. TS-411, 2020-05-28 Nr. TS-233), numatytoje Esamose užstatytose teritorijose (teritorijos pavadinimas), Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai (esminis teritorijos požymis), Mišri centro teritorija (GC, teritorijos naudojimo tipas). Prioritetinė pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, kurioje yra galimi kitos paskirties žemės visi žemės naudojimo būdai.

Specialieji planai:

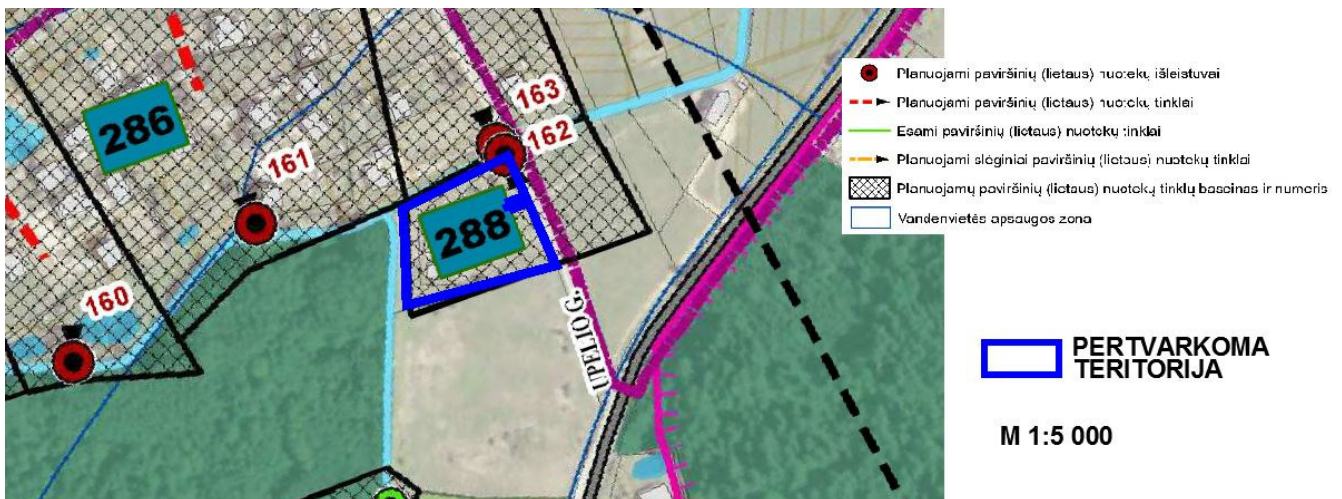
1. KRS geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.



Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano **keitimo**, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (TPD reg. T00086446), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje parodyti esami VN magistraliniai tinklai. Į specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama.

2. KRS teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	11	DPk



Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirt. Kauno rajono sav. tarybos 2019-09-26 sprend. Nr. TS-345 (TPD reg. T00083905), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje pažymėti planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Į specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama. (pastaba: Upelio g., parodyta brėžinyje, yra šiauriau, o prie planuojamos teritorijos yra Dvaro g.).

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



Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 (TPD reg. T00071985), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje turizmo plėtra nenumatyta. Artimiausias plėtros objektas yra dviračių trasa į pietryčius už apie 1,0 km nuo planuojamos teritorijos.

4. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai

Planuojama teritorija pietuose ribojasi su 2019-06-05 NŽT prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 7KPI-45-(14.7.125.) patvirtintu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu (TPD reg. T00083478) suplanuotos ūkininko sodybos sklypu Dvaro g. 2 (paslauga KPZP-50307). Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai įtakos planuojami teritorijai neturi.

Detalieji planai:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-26 įsakymu Nr. ĮS-1199 (TPD reg. T00075283) patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Lapių sen., Lapių mstl., Dvaro g. 4, sklypo

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	11	DPk

kadastrinis Nr. 5240/0011:54, detalusis planas, kurio sprendiniai šiuo detaliuoju planu keičiami.

Žemės valdos projektai:

Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-01-24 įsakymu Nr. ĮS-146 patvirtintu sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu suformuotu (ir įregistruotu) žemės sklypu Dvaro g. 6 (paslauga ZSFP-43826). Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniai įtakos planuojami teritorijai neturi.

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 gamtinio karkaso teritoriją nepatenka (planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje).

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

ESAMA SITUACIJA

Planuojamų (pertvarkomų) sklypų įregistruoti duomenys:

1. Žemės sklypas Dvaro g. 4: sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kita, žemės naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5240/0011:651, sklypo plotas 0,1082 ha, žemės sklype įregistruotas vieno buto gyvenamasis namas 1A2b, žemės sklypo ir pastato savininkai (detaliojo plano iniciatoriai) R. T., V. T.

2. Žemės sklypas Dvaro g. 4A: sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kita, žemės naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5240/0011:653, sklypo plotas 0,0732 ha, žemės sklype statinių nėra, žemės sklypo savininkai (detaliojo plano iniciatoriai) R. T., V. T.

3. Žemės sklypas Dvaro g. 4B: sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kita, žemės naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5240/0011:652, sklypo plotas 0,0686 ha, žemės sklype statinių nėra, žemės sklypo savininkai (detaliojo plano iniciatoriai) R. T., V. T.

4. Žemės sklypas Dvaro g. 4C: sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kita, žemės naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5240/0011:625, sklypo plotas 0,4563 ha, žemės sklype statinių nėra, žemės sklypo savininkai (detaliojo plano iniciatoriai) R. T., V. T.

Gretimybės

Planuojama teritorija ribojasi:

- šiaurėje – su Veiseiste ir privačiu kitos paskirties žemės sklypu Dvaro g. 6;
- rytuose – su valstybės žemėje esančia neregistruota Dvaro gatvės teritorija;
- pietuose – su privačiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu Dvaro g. 2, kuriame numatyta statyti ūkininko sodybos statinius;
- vakaruose – su privačiu miškų ūkio paskirties žemės sklypu.

Žemės servitutai:

Planuojamoje teritorijoje žemės servitutai nenustatyti ir neregistruoti.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	11	DPk

Saugotini želdiniai – vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos želdiniai, augantys privačioje žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-716, planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių, kurie maži (jauni). Saugotiniais želdiniais skelbia savivaldybė (Želdynų įstatymas, 20 str.).

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje, sklype Dvaro g. 4 yra įregistruotas gyvenamosios paskirties vieno buto gyvenamasis namas 1A2b.

Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti visi būtini centralizuoti inžineriniai tinklai.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta.

Transportas – į planuojamus sklypus patenkama nuo Dvaro gatvės.

Drenažas: Žemės sklype valstybei priklausančio laukų drenažo nėra. Planuojamos teritorijos vakarinė ir šiaurinė ribos sutampa su melioracijos įrenginiais -- melioracijos grioviais (šiaurėje tai Veiseistė).

PLANUOJAMA IR GRETIMA TERITORIJA

Planuojama teritorija yra Lapių miestelio teritorijos ribose. Planuojama teritorija yra susiklosčiusio Kauno rajono kelių (gatvių) tinklo teritorijoje Patekimas į sklypus esama Dvaro gatve.

Planuojamos teritorijos šiaurėje ir pietuose vyrauja sodybinio užstatymo gyvenamosios teritorijos.

Socialinės infrastruktūros objektai lengvai pasiekiami tiek Lapių miestelyje, tiek netoli esančiame Kauno mieste. Susisiekimas geras, patogus.

Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su privataus miško teritorija, rytuose, už Barsūniškio gatvės, už 100 m yra valstybei priklausantis miško masyvas. Pietryčiuose, už apie 960 m yra Neris. Planuojamoje teritorijoje ekologinė aplinka gera.

Gaisrų gesinimui: artimiausi vandens telkiniai gaisrams gesinti yra į pietus nuo planuojamos teritorijos už apie 960-980 m kultūros vertybės Lapių dvarvietė (17164) teritorijoje.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojami (pertvarkomi) sklypai – 0,1082 ha žemės sklypas Dvaro g. 4, 0,0732 ha žemės sklypas Dvaro g. 4A, 0,0686 ha žemės sklypas Dvaro g. 4B, 0,4563 ha žemės sklypas Dvaro g. 4C.

Detaliojo planavimo tikslas – sujungti detalioju planu suprojektuotus žemės sklypus Dvaro g. 4, 4A, 4B su žemės sklypu Dvaro g. 4C ir sujungtą žemės sklypą padalyti į keturis sklypus; nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Sklypų perplanavimas – sujungus žemės sklypus į vieną sklypą, jis padalijamas į keturis žemės sklypus: 0,1881 ha žemės sklypą „1“, 0,1743 ha žemės sklypą „2“, 0,0906 ha žemės sklypą „3“, 0,2533 ha žemės sklypą „4“.

Numatoma veikla sklypuose – žemės sklype 1 numatyta galimybė statyti arba vieną vienbutį arba vieną dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais, sklypuose 2 ir 4 numatyta galimybė statyti arba vieną dvibutį gyvenamąjį namą arba du blokuotus vienbučius gyvenamuosius namus su priklausiniais, sklype 3 numatyta galimybė rekonstruoti esamą vieną vienbutį gyvenamąjį (į vienbutį arba vieną dvibutį) namą su priklausiniais.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	11	DPk

Naudojimo reglamentas:

- planuojamos teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės sklypų naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Statybos reglamentas

Žemės sklypo statybos reglamentai						
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Aukštų skaičius	Užstatymo tipas*
1	iki 8,5	74,50	23	0,4	1-2	sodyb. užstatymas
2	iki 8,5	75,00	24	0,4	1-2	sodyb. užstatymas arba vienbutis blok.
3	iki 8,5	75,50	30	0,4	1-2	sodybinis užstatymas
4	iki 8,5	76,00	20	0,4	1-2	sodyb. užstatymas arba vienbutis blok.

Pastaba *: Vadovaujantis Teritorijų planavimo 20 str. 8 d., žemės sklype 1 numatyta galimybė statyti arba vieną vienbutį arba vieną dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais, sklypuose 2 ir 4 numatyta galimybė statyti arba vieną dvibutį gyvenamąjį namą arba du blokuotus vienbučius gyvenamuosius namus su priklausiniais, sklype 3 numatyta galimybė rekonstruoti esamą vieną vienbutį gyvenamąjį (į vienbutį arba vieną dvibutį) namą su priklausiniais.

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

Apsaugos zonos ir apribojimai

Suplanuotuose sklypuose patikslinami įregistruotų ir nustatomi nauji teritorijų, kuriose nustatomos SŽNS, plotai:

Žemės sklype patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,1881	nustatoma
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0229	tikslinama
	III-10	Vandens tiek. ir nuotekų, pavirš.nuot. tvark. infrastrukt. aps. zonos	0,0600	tikslinama
	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0908	tikslinama
	VI-6	Paviršiniai vandens telkiniai	0,0142	nustatoma
	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,0081	tikslinama
	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	0,0081	tikslinama
	VI-11	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos	0,1881	tikslinama
2	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,1743	nustatoma
	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0275	tikslinama
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0468	tikslinama
	III-10	Vandens tiek. ir nuotekų, pavirš.nuot. tvark. infrastrukt. aps. zonos	0,0109	tikslinama
	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0143	tikslinama
	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0809	tikslinama
	VI-6	Paviršiniai vandens telkiniai	0,0240	nustatoma
	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,0134	tikslinama
	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	0,0134	tikslinama
	VI-11	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos	0,1743	tikslinama

Žemės sklype patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Skыр. Nr.- skырsn.Nr.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
3	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0906	nustatoma
	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0128	tikslinama
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0132	tikslinama
	III-10	Vandens tiek. ir nuotekų, pavirš.nuot. tvark. infrastrukt. aps. zonos	0,0208	tikslinama
	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0042	tikslinama
	VI-11	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos	0,0906	tikslinama
4	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,2533	nustatoma
	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0245	tikslinama
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0770	tikslinama
	III-10	Vandens tiek. ir nuotekų, pavirš.nuot. tvark. infrastrukt. aps. zonos	0,0270	tikslinama
	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0064	tikslinama
	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0285	tikslinama
	VI-11	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos	0,2533	tikslinama

Pastabos:

1. Atstumas iki Kauno oro uosto aerodromo KTT slenksčio apie 4,2-4,3 km, apsaugos zona „D“).
2. Valstybei priklausantis melioracijos statiniai yra planuojamos teritorijos šiaurėje ir vakaruose esantys melioracijos grioviai (šiaurėje tai Veiseistė).
3. Žemės sklypai patenka į požeminio gėlo ir mineralinio vandens vandenviečių (esamos ir projektuojamos) 3B vandens apsaugos zonos juosta.

Žemės servitutai: Planuojamos teritorijos sklypuose žemės servitutai neregistruoti.

Pertvarkytuose žemės sklypuose nustatomi žemės servitutai:

Duomenys apie nustatomus žemės servitutus žemės sklypuose						
Servit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Servituto turėtojas arba viešpat. daik.		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko-das	Sklypo Nr.	Ko-das		
s1	skl. „1“	222	skl. 2, 3	218	Teisė tiesti, aptarn., naudoti požem., antžem. komunik.	0,0055
s2	skl. „2“	222	skl. 1	218	Teisė tiesti, aptarn., naudoti požem., antžem. komunik.	0,0160
s3	skl. „2“	222	skl. 3	218	Teisė tiesti, aptarn., naudoti požem., antžem. komunik.	0,0054
s4	skl. „2“	215	skl. 1, 3	115	Teisė važiuoti transp.priem., naudotis pėsč. taku	0,0136
s5	skl. „4“	222	skl. 1	218	Teisė tiesti, aptarn., naudoti požem., antžem. komunik.	0,0171

Lentelės pastabos: 1. Kelio servitutas s4 sklype 2, kaip būtinas siekiant užtikrinti sklypo 1 funkcionavimą, nustatytinas administraciniu aktu, tvirtinant detalų planą.

2. Žemės servitutai inžineriniams tinklams tiesti s1, s2, s3, s5 sklypuose 1, 2, 4 rekomendaciniai, kol sklypų savininkai tie patys asmenys. Perleidžiant kurį nors sklypą kitam savininkui (kitiems savininkams), servitutai turi būti nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi. (žiūr. LR CK IV knyga, 2 dalis, 7 skyrius; Žemės įstatymas, 23 str.). Šią pastabą žiūr. kartu su pastaba 3.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	11	DPk

3. Atsižvelgiant į tai, kad inžinerinių tinklų tiesimas sklypams yra būtinas, žemės servitutai tinklams tiesti yra būtini, tačiau, rengiant statinių (ir inžinerinių tinklų) techninius projektus, šių servitutų vietą, ribas ir plotą galima tikslinti, atsižvelgiant į konkrečius projektinius sprendinius. Be to, atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apskaitos buvimo vietą, nustatant (tikslinant) žemės servitutus tinklams tiesti būtina atsiklausti inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų dėl jų įtraukimo į servitutų nustatymo notaro tvirtinamą sutartį servituto turėtojais.

4. Esant reikalui (esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus eksploatuojančių organizacijų (žiūr. kartu su aiškinamojo rašto priedu Nr. 1 aiškinamojo rašto pabaigoje). Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi. (žiūr. LR CK IV knyga, 2 dalis, 7 skyrius; taip pat Žemės įstatymas, 23 str.).

Saugotini želdiniai, apželdinimas – vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos želdiniai, augantys privačioje žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-716, planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių, kurie maži (jauni). Saugotiniais želdiniais skelbia savivaldybė (Želdynų įstatymas, 20 str.).

Perplanuotuose žemės sklypuose minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypų ploto. Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis 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 išvežtinios pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, būtinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitines nuotekų tinklus);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis 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;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	11	DPk

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

Insoliacija

Rengiant pastatų techninius (darbo) projektus (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) $>6^\circ$.

Automobilių laikymo vietos – rengiant pastatų techninį (darbo) projektą būtina vadovautis STR 2.06.04:2014 reikalavimais ir automobilių skaičių priimti pagal reglamento 30 lentelės reikalavimus:

- pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m^2 – 1 vieta;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m^2 , bet neviršija 140 m^2 – 2 vietos;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m^2 – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m^2 didesniai kaip 140 m^2 esančiam naudingajam plotui.

Transportas – į planuojamus sklypus patenkama nuo Dvaro gatvės, tame tarpe į sklypą 1 dar ir kelio servitutu sklype 2.

Inžinerinis aprūpinimas: Prie planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, skirstomieji dujotiekio, ryšių tinklai. Numatomi statyti pastatai sklypuose „1“, „2“, „4“ turi būti jungiami prie centralizuotų tinklų.

Žemės sklype „3“ yra įrengti centralizuoti vandentiekio, elektros tinklai, prie kurių prijungtas esamas įregistruotas pastatas. Buitinių nuotekų tinklai vietiniai, kurie turi būti prijungiami prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų.

Inžinerinius tinklus galima tiesti tik gavus technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų, parengus tinklų techninius (darbo) projektus ir gavus statybą leidžiantį dokumentą tinklams tiesti).

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsauginės zonos. Esant reikalui (esamų 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.).

Gaisrinės saugos reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje prie suplanuotų sklypų gaisrų gesinimo transporto patekimas geras.

Išorės gaisrų gesinimui artimiausi vandens telkiniai yra į pietus nuo planuojamos teritorijos už apie 960-980 m kultūros vertybės Lapių dvarvietė (17164) teritorijoje. Esant reikalui, gaisrų gesinimui esamoje vandentiekio d110 liniją siūloma rekonstruoti ir numatyti priešgaisrinius hidrantus, rengiant

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	11	DPk

vandentiekio prijungimo techninį (darbo) projektą, gavus UAB „Giraitės vandenys“ technines sąlygas. Projektuojant priešgaisrinius hidrانتus atstumas nuo jų iki sklypų turi būti nedidesnis, kaip 200 m.

Nuo Kauno PGV 5-osios komandos, Žemaičių pl. 33, iki planuojamos teritorijos yra apie 9,6 km (tiesia linija, o važiuojant gatvėmis pagal leidžiamą eismo kryptį apie 12,8 km).

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.

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

Ryšys su patvirtintais specialiaisiais planais

Planuojamoje teritorijoje yra įrengti centralizuoti vandens tiekimo ir ūkio buities nuotekų tinklai (KRS tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 pakeistas Kauno raj. sav. geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. planas);

Planuojama teritorija yra susiklosčiusio vietinės reikšmės kelių (gatvių) teritorijoje, prie Dvaro gatvės (KRS tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341 patv. Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schema);

Prie planuojamos teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra įrengti Barsūniškio g. (pietuose), numatyti įrengti prie Upelio g., išleidimai numatyti į Veiseistę (šiaurėje). (KRS tarybos 2019-09-26 sprend. Nr. TS-345 patv. Kauno raj. savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. planas).

Planuojama teritorija tiesioginių sąsajų su kitais Kauno rajono teritorijoje patvirtintais specialiojo planavimo dokumentais neturi:

– artimiausia turistinė dviračių trasa numatyta į pietus nuo planuojamos teritorijos, už apie 1,0 km (KRS tarybos 2014-06-19 Nr. TS-275 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. spec. planas).

Sprendinių poveikio vertinimas – teigiamas ilgalaikis. Planuojama teritorija yra numatytojr užstatyti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais teritorijoje. Numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Gretimuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi.

**AIŠKINAMOJO RAŠTO
priedas Nr. 1**

AB ESO, inžineriniai tinklai, Kauno regionas, pateiktuose reikalavimuose nurodė „nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos ribose, juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20)“.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	10	11	DPk

Detaliojo plano sprendiniuose pažymėtos esamų tinklų apsaugos zonų ribos ir plotai, kaip tai reikalauja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. Šie apribojimai yra pakankami bendrovei priklausančių ir prižiūrimų esamų tinklų priežiūrai ir apsaugai.

LR Elektros energetikos įstatymo Nr. VIII-1881, 2000-07-20, 75 str. 3 d. nurodyta, jog žemės servitutai nustatomi „tik įstatymų nustatyta tvarka su žemės ar kito nekilnojamojo turto savininku išsprendus žemės ar kito nekilnojamojo turto naudojimo klausimą“. Šiuo atveju žemės servitutai, vadovaujantis LR Civilinio kodekso nustatytais pagrindais, nustatomi bendrovės ir žemės savininko notaro tvirtinama sutartimi. Nei iki šio detaliojo plano rengimo, nei detalųjį planą parengus ir patvirtinus, teisė sandoriu nustatyti žemės servitutus esamiems tinklams bendrovei neapribojama.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	11	DPk