

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. TS-302 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:414, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k.: Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356 ir Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. TS-302 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:414, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k.: Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356 ir Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375.

**Planavimo pagrindas** – detaliojo plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais ĮS-1013 (2022-03-22) ir Nr.ĮS-1262 (2022-04-11), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.S-425 (2022-04-12), planavimo darbų programa, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

**Detaliojo planavimo tikslai :**

1. Padalinti kitos paskirties (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypus, kadastro Nr.5250/0010:1356 ir kadastro Nr. 5250/0010:1375, į du ar daugiau žemės sklypų;
2. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

**Detaliojo plano organizatorius** – Kauno r. savivaldybės administracija.

**Detaliojo plano iniciatorius** – UAB „Eko kotedžai“.

**Detaliojo plano rengėjas** – Aurelija Povilaitienė, atestato Nr. A 1949.

**SPAV** – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

**Planavimo procedūros** – detaliojo plano koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka. Konceptcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

KVAL. PATV. DOK. NR.	Aurelijos Povilaitienės individuali veikla, Nr.(21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, Kaunas; tel.: 860977450 el.p.: aurelijai.grikstaitei@gmail.com			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. TS-302 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:414, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k.: Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356 ir Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375		
A 1949	PV	A.Povilaitienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS  AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
Eleonoros Plepytės-Balsevičienės individuali veikla, Nr. 917239						
	Arch.	E.Plepytė-Balsevičienė				
LT	Organizatorius: Kauno r. savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB „Eko kotedžai“			DOKUMENTO ŽYMUO  2022/06-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ
					1	10

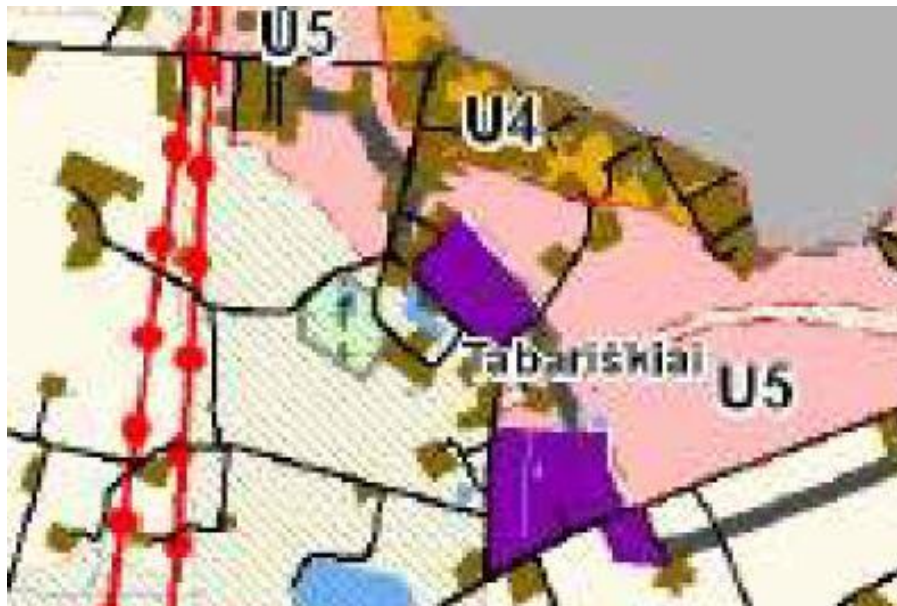
**ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS**



**PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI, KURIAIS VADOVAUJANTIS RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS**







***Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas***

Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030, 2014-09-15.



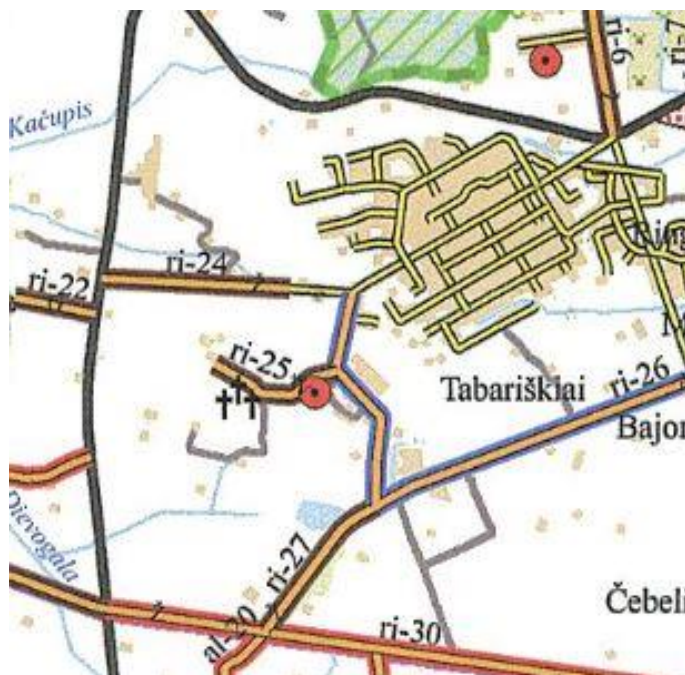
*Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15*

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	10	DPk

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo turinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms			
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami			
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>							
Esamos užstatytos teritorijos		Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotieji elementai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai, radarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);</li> <li>Miškų ūkio;</li> <li>Kitos paskirties:</li> </ul>	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.		Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai);</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.);</li> <li> bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>atskiriųjų želdymų teritorijos;</li> </ul>	≤ 0,8	12,5	5%	
		Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	<ul style="list-style-type: none"> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.);</li> <li>reliecinės teritorijos;</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);</li> </ul>	≤ 0,8	12,5		
		Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Babtai; 2. Čekišės; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vardėnė; 9. Vilkai.	<ul style="list-style-type: none"> <li>pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);</li> <li>energetinio ūkio.</li> <li>Konservacinės paskirties;</li> <li>Vandens ūkio</li> </ul>	≤ 0,8	12,5		
Plėtos teritorijos sūdomos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu		Stambų daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai, radarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);</li> <li>Miškų ūkio;</li> <li>Kitos paskirties:</li> <li>pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);</li> <li>gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai);</li> <li>atskiriųjų želdymų teritorijos;</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos;</li> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.);</li> <li>reliecinės teritorijos;</li> <li>pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);</li> <li>Konservacinės paskirties;</li> <li>Vandens ūkio</li> </ul>	≤ 0,6	8,5		Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8
		Nepricoritetinės plėtos kaimai		≤ 0,6	8,5		



**Specialieji planai:**

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, T00026959 (000522006004);



**SPRENDINAI**

**Vietinės reikšmės keliai**

-  kaimiškujų vietovių viešieji keliai
-  miestelių, kaimų gatvės

**Viešųjų kelių būklė**















-  bloga
-  gera
-  patenkinama

*Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas*

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00083905, 2019-10-04;



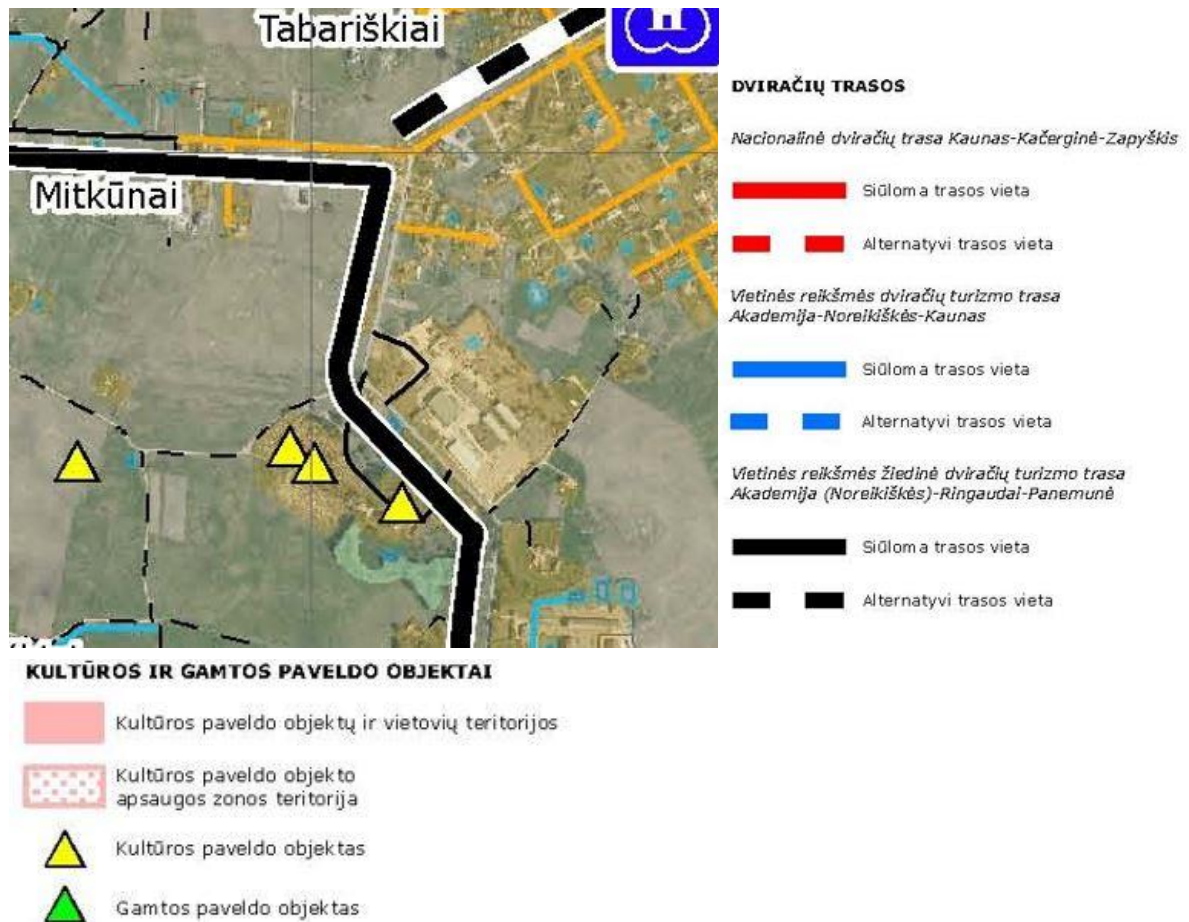
**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

-  Planuojama teritorija
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
-  Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
-  Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblinės
-  Naikinami esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami betranšėjiniai išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
-  Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaseinis

*Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano*

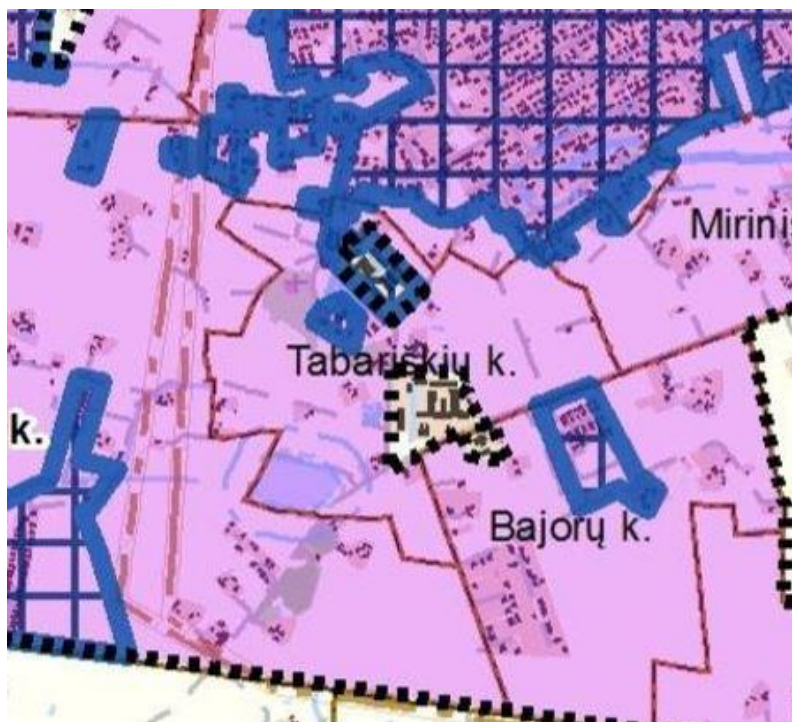
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	10	DPk

3. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, T00025059 (000521006542), 2012-06-04.




Ištrauka iš Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano

4. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446, 2021-07-05.

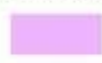


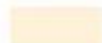
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	10	DPk

**SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI**

 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

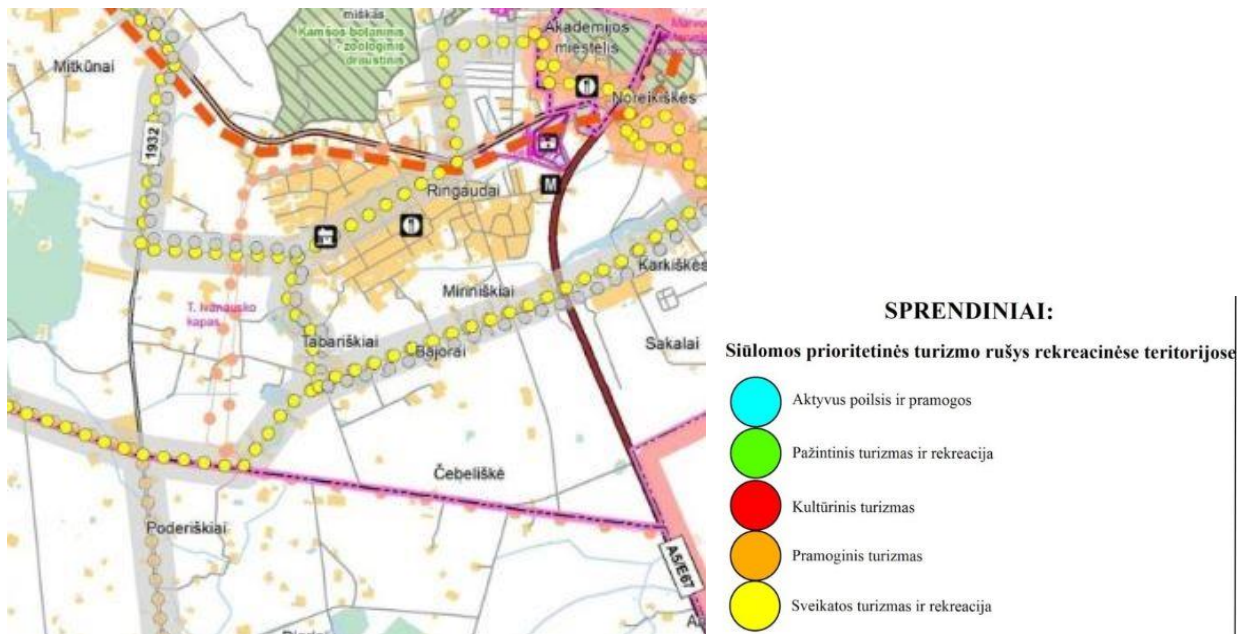
**Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas**

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

*Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo*

5. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26.



*Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano*

**Saugomos teritorijos**

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	10	DPk

**PLANUOJAMA TERITORIJA**

Detalioju planu planuojami žemės sklypai: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356; Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k. Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375.

**1. Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k.: Šalpusnių g. 1****Įregistruotieji duomenys:**

Sklypo plotas 0,2690 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5250/0010:1356, unikalus Nr. 4400-4185-7649.

Sklype įregistruoti apribojimai:

Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (0,0459ha)
III-2	Kelių apsaugos zonos (0,0219ha)
III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos (0,0059ha)
III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (0,0125ha)
VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,2690ha)

**Žemės sklype įregistruoti servitutai:**

1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0160ha.
2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0058ha.
3. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis žemės sklypų Šalpusnių g. 3, 5 savininkams), 0,016ha.
4. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis žemės sklypų Šalpusnių g. 3, 5 savininkams), 0,0160ha.
5. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis žemės sklype Nr.26 pagal DP), 0.3638 ha,

**2. Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k.: Šalpusnių g. 2****Įregistruotieji duomenys:**

Sklypo plotas 0,2189 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5250/0010:1375, unikalus Nr. 4400-4377-6992.

Sklype įregistruoti apribojimai:

Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (0,0017ha)
III-2	Kelių apsaugos zonos (0,0189ha)
III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos (0,0031ha)
VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,2189ha)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	10	DPk

**Žemės sklype įregistruoti servitutai:**

1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis Žemės sklypo daliai tarp taškų: 4-12-9-10-11-3, skirtoje tiesti/įrengti 0,4 kV elektros kabelinėms linijoms), 0,0032ha.
2. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis Žemės sklypo Nr. 36 savininkams), 0,0083ha.
3. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis žemės sklype Nr. 26 pagal DP), 0.3638 ha.
4. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis žemės sklype Nr. 26 pagal DP), 0.3638 ha.

**GRETIMOS TERITORIJOS**

Planuojamas sklypas **Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., Šalpusnių g. 1 ribojasi :**

1. Šiaurine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr. 5250/0010:1357;
2. Rytine kraštine su Gėlių gatve;
3. Pietine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr.5250/0010:1374 - Šalpusnių gatve;
4. Vakarine kraštine su įregistruotais privačiais žemės sklypais kad.Nr. 5250/0010:1354, kad.Nr. 5250/0010:1355.

Planuojamas sklypas **Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., Šalpusnių g. 2 ribojasi:**

1. Šiaurine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr.5250/0010:1374 - Šalpusnių gatve;
2. Rytine kraštine su Gėlių gatve;
3. Pietine kraštine su įregistruotais privačiais žemės sklypais kad.Nr. 5250/0010:1635, kad.Nr. 5250/0010:1636;
4. Vakarine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr. 5250/0010:1642.

**KITI DUOMENYS**

**Teritorijos užstatymas.** Planuojamame sklype Šalpusnių g. 1 yra esami įregistruoti gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai 1A2b; 2A2b; 3A2b ir esami neįregistruoti gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai 4A2b; 5A2b; 6A2b.

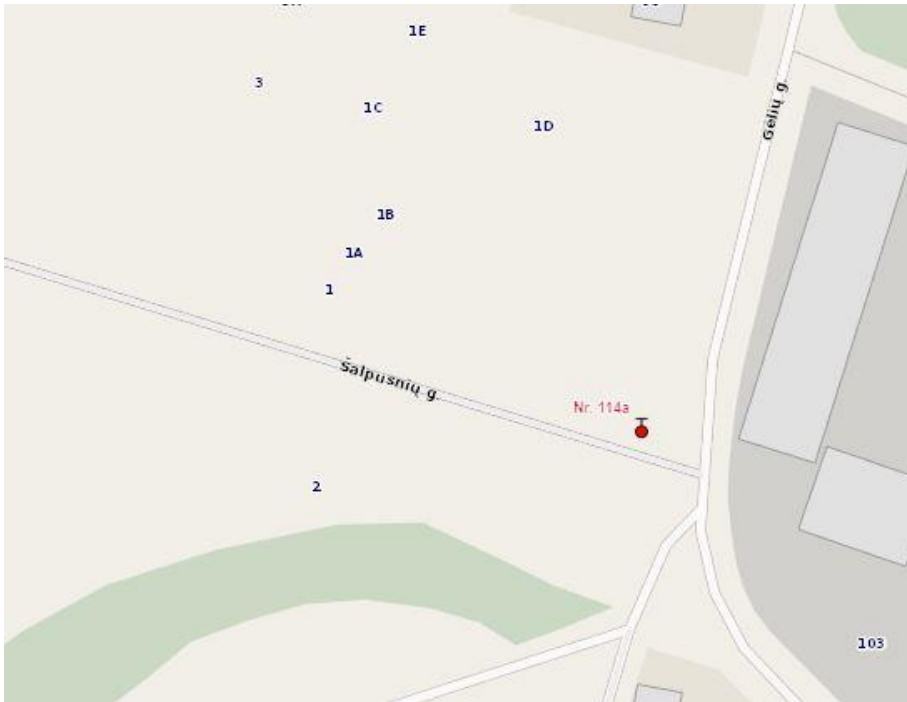
**Inžinerinė infrastruktūra** – planuojamoje teritorijoje, yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, elektros tinklai.

**Transportas** – į planuojamą teritoriją patenkama iš Šalpusnių gatvės.

**Gaisrų gesinimui:** vandens paėmimas galimas iš esamo gaisrinio hidranto Nr.114a, esančio Šalpusnių g.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	10	DPk





## PLANUOJAMOS TERITORIJOS KEIČIAMSI SPRENDINIAI

### ***Planuojami sklypai***

Planuojami žemės sklypai Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k., Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356; Kauno r. sav., Ringaudų sen., Tabariškių k. Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375 įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypų naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami: paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklypas Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356, pagal žemės naudojimo tvarką padalinamas į du žemės sklypus. Žemės sklypas Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375, padalinamas į tris žemės sklypus.

### ***Teritorijos naudojimo tipas***

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į U5 – stambių daugiavalių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas), kuriose kitos paskirties teritorijose yra galimi Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (be įtakos aplinkinėms teritorijoms), Komercinės paskirties objektų teritorijų (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai, kt.), Gyvenamųjų teritorijų (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai), Rekreacinių teritorijų, Atskirųjų želdynų teritorijų, Visuomeninės paskirties teritorijų, inžinerinės infrastruktūros teritorijų (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai) žemės naudojimo būdai.

Nustatomas planuojamo sklypo teritorijos naudojimo tipas:

<b>Žemės sklypų teritorijos naudojimo tipai</b>			
Skł. Nr.	Teritorijos naudojimo tipai		
<b>1</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija		
<b>2</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija		
<b>3</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija		
<b>4</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija		
<b>5</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija		
AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Lapas	Lapų
		9	10
		Etapas	
		DPk	

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas:**

Žemės sklypų naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami: paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklypas Šalpusnių g. 1, kadastro Nr. 5250/0010:1356, pagal žemės naudojimo tvarką padalinamas į du žemės sklypus. Žemės sklypas Šalpusnių g. 2, kadastro Nr. 5250/0010:1375, padalinamas į tris žemės sklypus. Padalintiems sklypams nustatomi žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

<b>Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdai</b>			
Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Pagrindinė naudoj. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	~0,1720	Kita	<b>G1</b> – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2	~0,0970	Kita	<b>G1</b> – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3	~0,0730	Kita	<b>G1</b> – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4	~0,0730	Kita	<b>G1</b> – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5	~0,0729	Kita	<b>G1</b> – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

**Numatoma veikla sklypuose:**

Sklypuose „1“; „2“; „3“; „4“; „5“ – gyvenamosios paskirties pastatai su jiems reikalinga inžinerine infrastruktūra.

**Esamų pastatų paskirtys**

Žemės sklype „1“ yra esami įregistruoti gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai 1A2b; 2A2b; 3A2b ir esami neįregistruoti gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai 4A2b; 5A2b; 6A2b.

**Statybos reglamentai:** detaliuoju planu žemės sklypuose nustatomi statybos reglamentai:

<b>Žemės sklypų statybos reglamentai</b>						
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas
1	Iki 8,5 (imtinai)	1-2	24	0,40	97,60	laisvo planavimo
2	Iki 8,5 (imtinai)	1-2	29	0,40	98,10	Sodybinis
3	Iki 8,5 (imtinai)	1-2	33	0,40	97,60	Sodybinis
4	Iki 8,5 (imtinai)	1-2	33	0,40	97,40	Sodybinis
5	Iki 8,5 (imtinai)	1-2	33	0,40	96,10	Sodybinis

Detaliojo plano koregavimo metu nustatoma statybos riba ir statybos zona. Teritorijose, kur sutampa statybos zona ir inžinerinių tinklų apsaugos zonos, galima užstatyti tik gavus inžinerines komunikacijas eksploatuojančių organizacijų pritarimą.

Sklypuose nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys - 25%, kurios neužstatomos.

**Nustatomi ir patikslinami apribojimai:**

Skl. Nr.	Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu-sas
1	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaug. zonos	0,1720	tikslin.
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0059	tikslin.
	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,0464	tikslin.
	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0331	tikslin.
2	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaug. zonos	0,0970	tikslin.
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0001	tikslin.
	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,0006	tikslin.
	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0246	tikslin.

3	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaug. zonos	0,0730	tikslin.
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0031	esama
4	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaug. zonos	0,0730	tikslin.
5	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaug. zonos	0,0729	tikslin.

### **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 jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;

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

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės 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;

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

### **Žemės servitutai**

Planuojamuose sklypuose nustatomi žemės servitutai:

#### **Sklypas Nr.1**

1. Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.3638ha, esamas.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.3638ha, esamas.

3.Servitutas S2 - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypų Šalpusniu g. 3, 5 savininkams, (tarnaujantis daiktas), kodas 206; plotas - 0.016ha. Esamas.

4. S2.1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypų Šalpusniu g. 3, 5 savininkams, tarnaujantis daiktas, kodas 203, plotas - 0.016ha. Esamas.

5.Servitutas S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 206; 207; 208; plotas - 0.016ha. Esamas.

6.Servitutas S4 - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 206; 207; plotas - 0.0058ha. Esamas.

#### **Sklypas Nr.2**

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 206, plotas - 0.3638ha, esamas.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	10	DPk

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.3638ha, esamas.

3. Servitutas S7 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo kad.Nr. 5250/0010:1374 savininkams (tarnaujantis daiktas), kodas 203, plotas - 0.116ha. Projektuojamas.

### **Sklypas Nr.3**

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.3638ha, esamas.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.3638ha, esamas.

3. Servitutas S6 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo daliai, skirtoje tiesti/įrengti 0,4 kV elektros kabelinėms linijoms (tarnaujantis daiktas), kodas 206; 207; 208; plotas - 0.0032ha. Esamas.

### **Sklypas Nr.4**

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.3638ha, esamas.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.3638ha, esamas.

### **Sklypas Nr.5**

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.3638ha, esamas.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5250/0010:1374 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.3638ha, esamas.

3. Servitutas S5 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo kad.Nr. 5250/0010:1374 savininkams (tarnaujantis daiktas), kodas 203, plotas - 0.094ha. Koreguojamas.

**Pastaba.** Apsaugos zonų ir servitutų plotus būtina tikslinti kadastrinių matavimų metu.

**Inžinerinė infrastruktūra** – Vandentiekio, buitės nuotekų, elektros tinklai praeina Šalpusnių gatvėje ir nauji pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Prisijungimas prie ryšio tinklų numatomas nuo tinkle, esančių Gėlių gatvėje.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00083905, 2019-10-04, lietaus nuotekų tvarkymo sprendiniai planuojamoje teritorijoje nedetalizuojami ir įtakos pertvarkomai teritorijai neturi. Lietaus nuotekų tinklai planuojami projektuojamų sklypų ribose, įrengiant lietaus nuotekų kaupimo rezervuarus.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

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

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	12	10	DPk

**Transportas** – į planuojamą teritoriją patenkama iš Šalpusnių gatvės.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

#### **Automobilių laikymo vietos**

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus planuojamų sklypų ribose.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių tikslinti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

#### **Gaisrinės saugos reikalavimai**

Vandens paėmimas galimas iš esamo gaisrinio hidranto Nr.114a, esančio Šalpusnių g., prie pat planuojamos teritorijos.

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).

## **IŠVADOS**

**Galimo teritorijos vystymo prognozės.** Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	13	10	DPk