

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS** – Kauno rajono savivaldybės administratorius.  
Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas

**PLANAVIMO INICIATORIAI:** privatus asmuo -K.K.

**DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGĖJAS** – UAB "Planuotojai".  
PV Laimutė Peželienė, architekto kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

### ADRESAI:

Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žemygalos g. 20.

- Kadastro Nr. 5217/0008:556.
- Žemės sklypo plotas: 0,1499 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;  
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- Nuosavybė: K.K.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:  
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
- Kitos daiktinės teisės: nėra. Servitutai nustatyti detaliuoju planu:

### RENGIMO TIKSLAS:

PLANAVIMO TIKSLAS: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-11-22 sprendimu Nr.TS-227 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., kadastro Nr.5217/0008:139 detaliojo plano koregavimas, koreguojama statybos riba, statybos zona, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas, žemės sklype Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žemygalos g.20.

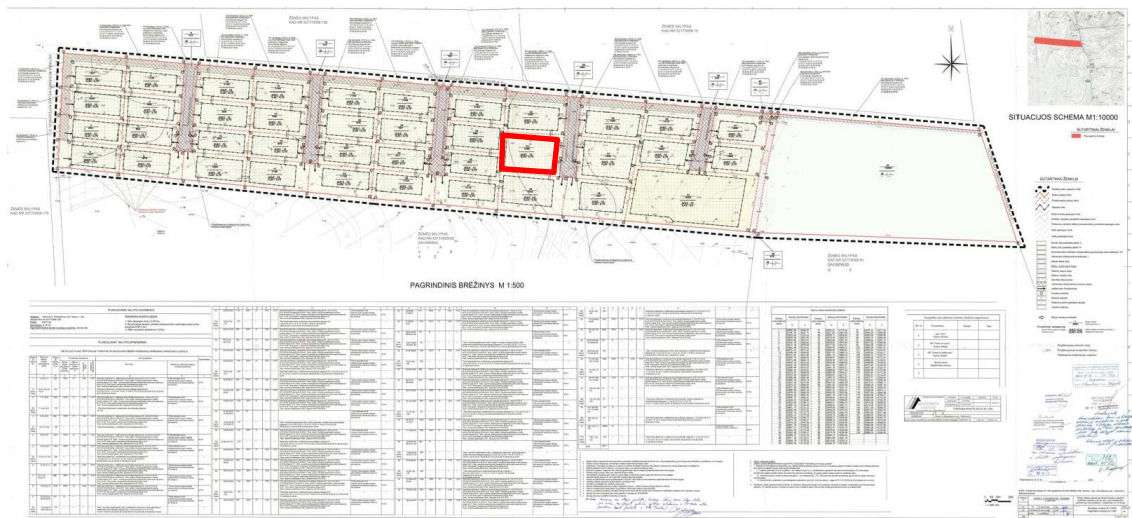
Koregavimas atliekamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais.

### Koreguojama:

Statybos riba, statybos zona, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

### SPRENDINIAI:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-03-03 sprendimu Nr.TS-100 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., kadastro Nr.5217/0008:362, detaliojo plano koregavimas.



PLAN -2024 - DP <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> Koregavimo projektas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žemygalos g.20	lapas	lapų	laida
	1	6	0

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299).

## HIGIENOS IR SVEIKATINGUMO ASPEKTAS

Projektas atliekamas laikantis sanitarinių apsauginių zonų. Jokia pavojinga aplinkai ar visuomenei ūkinė veikla nebus vykdoma. Žemės sklypas nepatenka į sanitarinių zonų ribas.

Atliekant techninį projektą statiniai turi atitikti reikalaujamus pastatų akustinio komforto sąlygų klasės ir energetinio naudingumo koeficiento klasės.

## GAISRINĖ SAUGA

Gyvenamosiose vietovėse iki 5 tūkst. gyventojų, gaisrams gesinti leidžiama vandens tiekimą numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių, kai atstumas nuo jų iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 1000 m.



Gaisrų gesinimas galimas iš esamų vandens telkinių:

- Vandens telkinio esančio Tako ir Lokių gatvių sankirtoje už ~925 m.,  
Prie atviro vandens telkinio įrengiamos sustiprinto grunto 12,00x12,00 m gaisrinių automobilių apsisukimo aištelė.

### Koreguojama:

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.

**Detalioju planu nustatyti privalomieji sklypo reikalavimai nekeičiami. Išlaikomi visi statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais nustatyti reikalavimai.**

PLAN -2024 - DP <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> Koregavimo projektas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žemgalos g.20	lapas	lapų	laida
	2	6	0

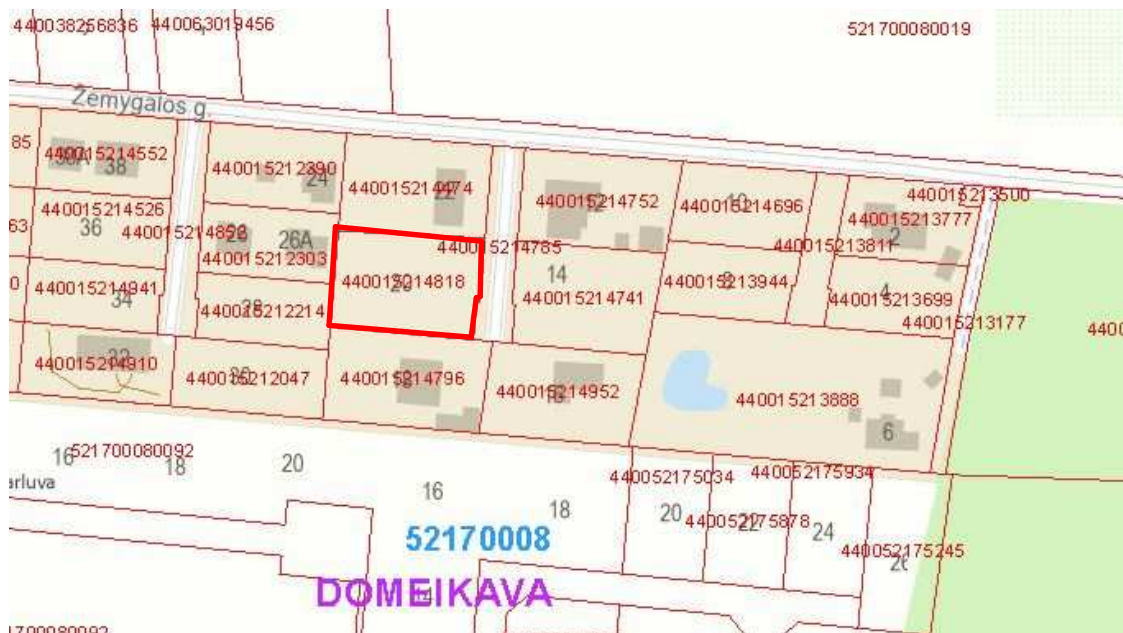
### Pagrindiniai teritorijos naudojimo tvarkymo reglamentai:

	Prieš koregavimą : pagal patvirtintą detalų planą sklypas Nr.33	Koreguojant detalų planą žemės sklypo Žemygalos g.20
Žemės sklypo naudojimo būdas	G/G1	G/G1
Leidžiamasis pastatų aukštis	12* m	12* m
Užstatymo tankis	25% (0,25)	25% (0,25)
Užstatymo intensyvumas	0,75	0,75

\*Detaliajame plane projektuojamų pastatų aukštis aprašytas detaliojo plano sprendinių brėžinyje. Privalomųjų reglamentų lentelėje nurodytas leistinas maksimalus 12,0 m aukštis. Paaiškinimas prie naudojimo būdo: (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar trijų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai). Pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio- ne mažesnis kaip 3,0 m atstumas nuo statinių iki gretimio sklypo ribos.

Statinių statybos riba projektuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos ir nuo gatvės raudonųjų linijų.

### GRETIMYBĖS:



### Šiaurėje gretimybė:

Žemės sklypas Žemygalos g.22  
Žemės sklypo unikalus Nr.440015214474.  
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.  
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.  
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.  
Sklypo plotas-0,1457 ha.

### Pietuose gretimybė:

Žemės sklypas Žemygalos g.18  
Žemės sklypo unikalus Nr.440015214796.  
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

PLAN -2024 - DP <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> Koregavimo projektas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žemygalos g.20	lapas	lapų	laida
	3	6	0

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.  
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.  
Sklypo plotas -0,1543 ha.

**Rytuose gretimybė:**

Žemės sklypo unikalus Nr.440015214785.  
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.  
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.  
Sklypo plotas -0,0686 ha.

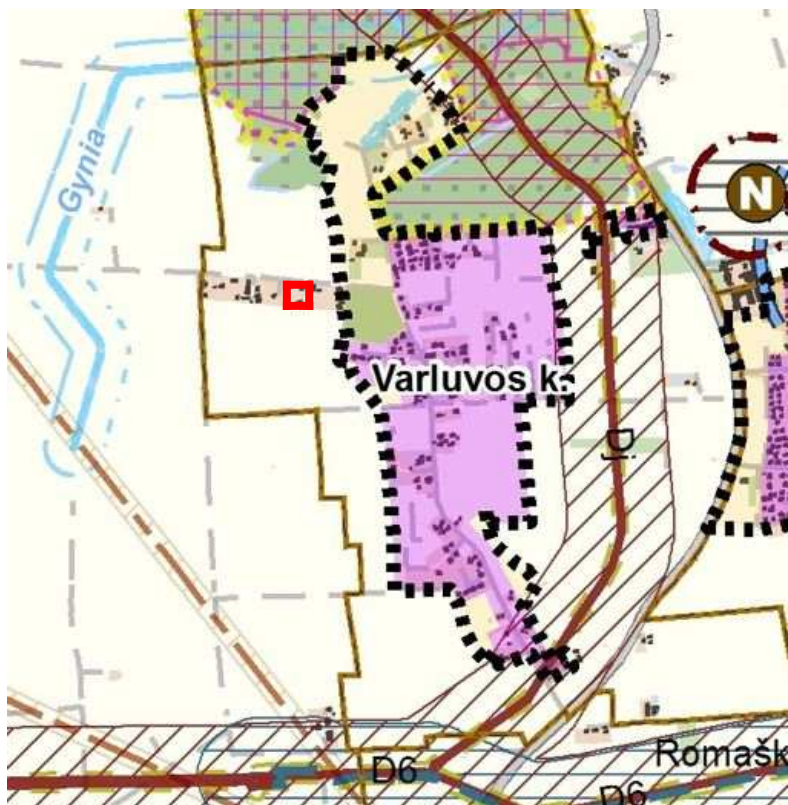
**Vakaruose gretimybė:**

Žemės sklypas Žemygalos g.26.  
Žemės sklypo unikalus Nr.440015212303.  
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.  
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.  
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.  
Sklypo plotas-0,0998 ha.

Žemės sklypas Žemygalos g.28  
Žemės sklypo unikalus Nr.440015212214.  
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.  
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.  
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.  
Sklypo plotas-0,0923 ha.

**Lauko inžineriniai tinklai ir įrenginiai:**

Vadovaujantis Kauno r. sav. "Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu", patvirtintu Kauno r. sav. tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr.TS-386, planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Šiai teritorijai taikomas individualusis geriamojo vandens tiekimo ir individualusis nuotekų tvarkymo būdas.



Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo IŠTRAUKA

PLAN -2024 - DP <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> Koregavimo projektas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žemygalos g.20	lapas	lapų	laida
	4	6	0

## INŽINERINIŲ TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ IŠDĖSTYMO SCHEMOS IŠTRAUKA

Vadovaujantės Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, (patvirtinto Kauno raj. sav. tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr.TS-345) sprendiniais.

Planuojama teritorija nepatenka į specialiojo plano galiojimo ribas. UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojamų paviršinių lietaus nuotekų tinklų paklotų artimoje teritorijoje nėra. Projektuojamos paviršinio lietaus nuotekų surinkimo talpos žemės sklype. Lietaus nuotekų tinklų ir projektuojamų lietaus nuotekų surinkimo talpų konkreti vieta bus numatyta rengiant pastato techninį projektą.

Patvirtintame detalajame plane buvo numatyta prisijungti prie magistralinių vandentiekio, paviršinio lietaus ir buitinių nuotekų tinklų.

Artimiausi privačiomis lėšomis įrengti geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo tinklai yra Žemygalos ir Genio gatvių sankirtoje, nuo projektuojamos teritorijos nutolę apie 350m.

Prisijungti prie magistralinių inžinerinių tinklų nėra galimybių. Žemygalos gatvė išasfaltuota privačiomis lėšomis. Gretimų žemės sklypų savininkai neduoda sutikimo kloti inžinerinius tinklus nuosavybės teise jiems priklausančiuose žemės sklypuose.

Projektuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai atskirai savame žemės sklype. Tai laikini buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Ateityje, atsiradus galimybėms numatoma savo lėšomis prisijungti prie kvartalinų arba centralizuotų inžinerinių tinklų, prieš tai nastatyta tvarka gavus projektavimo sąlygas, parengus prisijungimo prie centralizuotų tinklų projektą ir gavus statybos leidimą.

Projektuojamas artezinis gręžinys žemės sklype Žemygalos g.20. Statyba artezinio gręžinio apsaugos zonos 5,00m ribose - negalima.

- To pasekoje koreguojama statybos riba, statybos zona, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius, prie suprojektuotų magistralinių inžinerinių tinklų nesijungiamo.

Detaliojo plano sprendinius žemės sklypo savininkė K.K. suderino derinimo rašte.

### VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo pakeitimais informacija visuomenei apie kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka :

- Planavimo organizatoriaus interneto svetainėje;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje;
  - Rengėjo patalpose;
  - Seniūnijos, kurios teritorijoje yra planuojama teritorija, informaciniame stende;
  - Kauno rajono savivaldybės informaciniame stende;
- Gautas raštas dėl viešos ekspozicijos stendo vietos ir jo matmenų.
- Įrengiamas stendas planavimo organizatoriaus patvirtintoje vietoje.
- Informacija pateikta seniūnijos seniūnaičiui (siunčiama elektroniniu paštu).
- TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaune.

### GALIMA STATYBOS ĮTAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS TERITORIJOMS

Patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimas nepablogina esamų gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia naujų padarinių gyvenimo kokybei, neigiamų

PLAN -2024 - DP <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> Koregavimo projektas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žemygalos g.20	lapas	lapų	laida
	5	6	0

socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai nedaro, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.



Projekto vadovė Laimutė Pėželiene

PLAN -2024 - DP <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b> Koregavimo projektas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žemgyalos g.20	lapas	lapų	laida
	6	6	0