

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-04-02 sprendimu Nr. TS-149 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0009:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g. 69, kadastro Nr. 5233/0009:1045, kurio plotas 0,0678 ha,

**DETALIOJO PLANO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-04-02 sprendimu Nr. TS-149 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0009:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g. 69, kadastro Nr. 5233/0009:1045, kurio plotas 0,0678 ha, detalusis planas.

**Planavimo pagrindas** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-23 įsakymas Nr. ĮS-1600 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2024-08-26 sutartis Nr. S-1228, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, teritorijų planavimo sąlygos.

**Detaliojo planavimo tikslas** – suformuoti du įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus (apie 0,0279 ha ir apie 0,0102 ha ploto) ir juos prijungti prie kitos paskirties (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g. 69, kadastro Nr. 5233/0009:1045; nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

**Detaliojo plano organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Detaliojo plano iniciatorius** – L. Z.

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

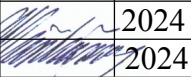
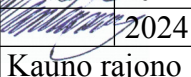
**SPAV** – rengiant detalųjį planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas (planavimo tikslai nepatenka į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos apraše (LRV 2014-12-23 nut. Nr. 1467 red.) numatytus atvejus).

**Planavimo procedūros** – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka, sprendinių vertinimas neatliekamas, koncepcija nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

**Toponuotrauka** patikslinta 2023-05-22, TIIIS2-20230522-035243.

**Teritorijų planavimo sąlygos**

- Kauno rajono savivaldybės administracija, 2024-09-13, Nr. REG23302817;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2024-09-13, Nr. REG23314399;
- VĮ Transporto kompetencijų agentūra, 2024-09-09, Nr. REG23098327;


Atestato Nr.	Projektuotojas UAB „Ramlina“ Europos pr. 91, Kaunas				Objektas: <b>KRS tarybos 2009-04-02 spr. Nr. TS-149 patv. Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kad. Nr. 5233/0009:244, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g. 69, detalusis planas</b>
	pareig. direkt.	v. pavardė	parašas	data	
A 382	PV	K.Kvizikevičius		2024	Dokumentas: <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>
	PDV	K.Kvizikevičius		2024	
Etapas	Organizatorius		Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius		Lapas
DPk	Iniciatoriai		L. Z.		Lapų <b>1 11</b>

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2024-09-09, Nr. REG23085863;
  - Lietuvos kariuomenė, 2024-09-11, Nr. REG23199029;
  - AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2024-09-06, Nr. REG22998326;
  - Telia, Lietuva, AB, 2024-09-06, Nr. REG22984114;
  - Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“, 2024-09-12, Nr. REG23258589;
  - Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“, 2024-09-20, Nr. REG23699020
- informacinis pranešimas apie sąlygų neišdavimą laiku;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-09-20, Nr. REG23699105
- informacinis pranešimas apie sąlygų neišdavimą laiku.

**Toponuotraumą** patikslino UAB „Ramlina“, suderinta 2023-05-22, TIIS1-20230522-035243.

**PLANUOJAMA TERITORIJA (www.regia.lt)**



 Planuojama teritorija  
M 1:5 000

Planuojama teritorija (koreguojamas žemės sklypas) yra Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g. 69, kadastro Nr. 5233/0009:1045. Sklypo plotas 0,0678 ha.

**ESANOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS**

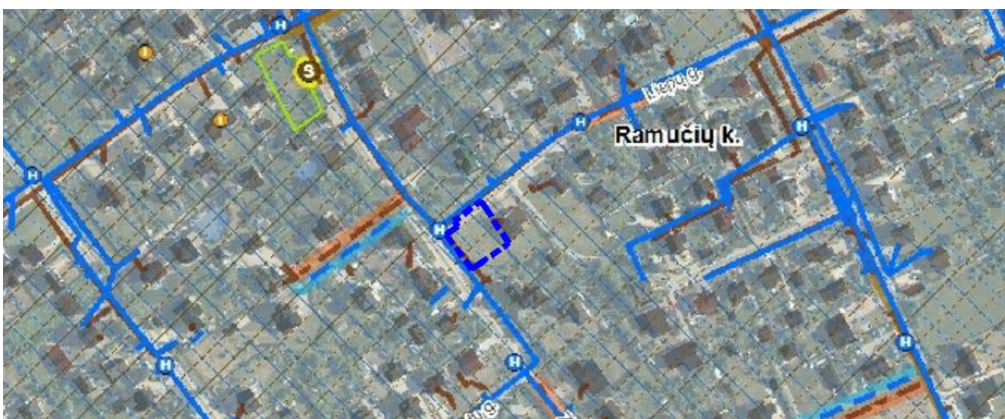
**PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI**

**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), esamoje užstatytoje teritorijoje (teritorijos pavadinimas, U.1), užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai (esminis teritorijos požymis), mišrioje centro teritorijoje (GM, teritorijos naudojimo tipas).

**Specialieji planai:**

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



Vandens tiekimas  
Tinklai  
— esami  
— planuojami  
Nuotekų tvarkymas  
Tinklai  
— esami  
— esami šlieginiai  
— planuojami  
— planuojami šlieginiai  
 Planuojama teritorija  
M 1:5 000

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapų	Lapų	Etapas
	2	11	DPk

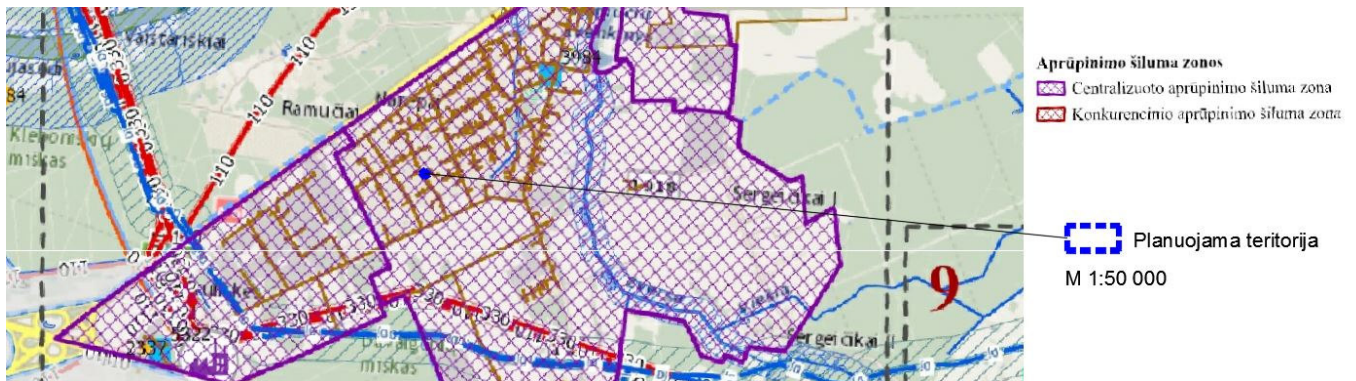
Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano **keitimo**, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose planuojamoje teritorijoje parodyti esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Į specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama.

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano **keitimo plano koregavimo**, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386, sprendiniais tik patikslintos Raudondvario, Karmėlavos ir Kauno miesto aglomeracijų teritorijos. Specialiojo plano sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi.

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

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirt. Kauno rajono sav. tarybos 2019-09-26 sprend. Nr. TS-345, sprendiniuose planuojamoje teritorijoje paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai nenumatyti. Į specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama. Kol nėra centralizuotų tinklų, numatomas vietinis lietaus nuotekų surinkimas.

## 3. Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas



Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350, sprendiniuose planuojama teritorija yra centralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje. Į specialiojo plano sprendinius atsižvelgiama.

4. **Kitų specialiųjų planų Kauno rajone sprendiniai** (turizmo plėtros iki 2020 m, degalinių išdėstymo, didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo, dviračių trasų, etc.) įtakos detaliojo plano sprendiniams neturi.

### Detalieji planai:

Kauno rajono savivaldybės taryba 2009-04-02 sprendimu Nr. TS-149 patvirtino Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5233/0009:244, detalų planą, kuris šiuo detaliuoju planu koreguojamas.

Koreguojamas detalusis planas papildomai koreguotas (koreguota statybos zona) sklype Liepų g. 69 statybos projekto rengimo metu (2019-02-14 KRS AD įsak. Nr. ĮS-303 ir 2019-05-09 KRS AD įsak. Nr. ĮS-827).

### Žemės valdos projektai:

Greta planuojamos teritorijos parengtų žemės valdos projektų nėra.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra parengti ir patvirtinti trys sklypų pertvarkymo projektai:

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	11	DPk

-- paslauga SZFP-13238, kuriuo įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas prijungtas prie besiribojančio įregistruoto sklypo Liepų g. 61, patv. NŽT prie ŽŪM Kauno raj. sk. vedėjo 2017-04-13 įsak. Nr. 7FPI-259-(14.7.124.);

-- paslauga SZFP-44485, kuriuo įsiterpę laisvos valstybinės žemės plotai prijungti prie besiribojančių įregistruotų sklypų Dvaro g. 28, Dvaro g. 30, Dvaro g. 32, patv. NŽT prie ŽŪM Kauno raj. sk. vedėjo 2018-05-29 įsak. Nr. 7FPI-290-(14.7.124.);

-- paslauga SZFP-125266, kuriuo įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas prijungtas prie besiribojančio įregistruoto sklypo Dvaro g. 36, patv. KRS mero 2024-04-04 potv. Nr. MP-393.

Patvirtintų žemės valdos projektų sprendiniai tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai neturi.

### Saugomos teritorijos:

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

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

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

Planuojama teritorija į miškų ūkio paskirties žemę nepatenka.

## ESAMA SITUACIJA

### NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjama planavimo darbų programoje nurodyta apie 2,8 ha teritorija tarp Zversos g. (vakaruose), Liepų g. (šiaurėje), Dvaro g. (rytuose) ir įvažos iš Dvaro g. (pietuose).



Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nagrinėjamoje teritorijoje pažymėta esamos užstatytos teritorijos (teritorijos pavadinimas, U.1), užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai (esminis teritorijos požymis), mišrioje centro teritorijoje (GM, teritorijos naudojimo tipas).

Nagrinėjama teritorija urbanizuota. Greta nagrinėjamos teritorijos, visomis kryptimis Ramučių gyvenvietėje, yra esamos vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>DPk</b>

Inžinerinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta. Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai (vandentiekis, buitinės nuotekos, dujotiekis, ryšių tinklai).

Susisiekimo infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta. Susisiekimas su kitomis gretimomis gyvenvietėmis bei Kauno miestu pakankamai geras. Šiuo metu Ramučių gyvenvietėje pradėjo funkcionuoti Kauno miesto visuomeninis transportas.

Socialinės infrastruktūros objektai yra Ramučių gyvenvietės rytuose: ikimokyklinio ugdymo įstaigos Gėlių g. ir Gluosnių g., bendrojo ugdymo mokymo įstaiga Miglės g. Jos lengvai pasiekiamos. Ramučiuose yra maisto prekybos, vaistinės paslaugos. Nesunkiai pasiekama Karmėlava su joje esančiomis aptarnavimo įstaigomis. Kitos socialinės (visuomeninės) paskirties paslaugos (gydymo įstaigos), esančios Kauno mieste, pasiekiamos nesunkiai.

Ekologinė situacija nagrinėjamoje (ir planuojamoje) teritorijoje gera, taršių gamybos objektų nėra, oro, dirvožemio ir paviršinio vandens tarša nefiksuota, nauja tarša nenumatoma. Ramučių gyvenvietės rytuose, už apie 450 m nuo nagrinėjamos teritorijos (už apie 650 m nuo planuojamos teritorijos) yra Ramučių parko teritorija.

Nuo nagrinėjamos teritorijos (ir nuo planuojamos teritorijos) už apie 640 m vakaruose yra Kauno LEZ teritorija, kuri planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi.

Nagrinėjamos teritorijos rytuose yra patvirtinti keli žemės valdos projektai, kuriais (nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo) suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypai, kurie sujungti su besiribojančiais įregistruotais žemės sklypais.

### **PLANUOJAMA TERITORIJA**

Detaliojo plano koregavimo detaliuoju planu planuojama žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Liepų g. 69, teritorija ir greta jos esantys laisvos įsiterpusios valstybinės žemės plotai. Į teritoriją patenkama iš Liepų g.

**Gretimybės** – planuojama teritorija (žemės sklypas Liepų g. 69) ribojasi:

šiaurėje – su valstybės žemėje esančia Liepų gatve, kuriai yra atlikti gatvės (statinio) kadastriniai matavimai, unik. Nr. 4400-1952-5976;

rytuose – su privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypu Liepų g. 67, unik. Nr. 4400-3984-0323;

pietuose – su privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų žemės sklypu Zversos g. 27, unik. Nr. 4400-0086-4319;

vakaruose – su valstybės žemėje esančia Zversos gatve, kuriai yra atlikti gatvės (statinio) kadastriniai matavimai, unik. Nr. 4400-2054-5535.

### **PERTVARKOMAS SKLYPAS LIEPŲ G. 69**

**Pertvarkomas sklypas:** Pertvarkomas 0,0678 ha žemės sklypas Liepų g. 69, unikalus Nr. 4400-3984-1016, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, žemės naudmena – užstatyta teritorija (0,0678 ha).

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>DPk</b>

**Žemės servitutai:** Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Liepų g. 69, žemės servitutai neregistruoti.

**Saugotini želdiniai** – žemės sklype Liepų g. 69 saugotinių želdinių nėra.

**Teritorijos užstatymas** – žemės sklype Liepų g. 69 įregistruotas gyvenamosios (vieno buto pastatai) paskirties gyvenamasis namas 1A1b.

**Apsaugos zonos ir apribojimai**

Pertvarkomo sklypo Nekilnojamojo turto kadastro pažymoje nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (SŽNS III skyr., pirmasis skirsnis), 678 kv. m, neįreg. NTR;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (SŽNS III skyr., ketvirtasis skirsnis), 11 kv. m, neįreg. NTR;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNS III skyr., vienuoliktasis skirsnis), 38 kv. m, neįreg. NTR;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (SŽNS III skyr., šeštasis skirsnis), 96 kv. m, neįreg. NTR;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (SŽNS III skyr., dešimtas skirsnis), 88 kv. m, neįreg. NTR;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (SŽNS III skyr., šeštasis skirsnis), 1 kv. m, įregistr. NTR.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Prie planuojamo žemės sklypo yra nutiesti centralizuoti elektros, skirstomojo dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai. Gyvenamasis namas 1A1b Liepų g. 69 yra prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

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

**Transportas** – į planuojamus sklypus patenkama Liepų gatve.

**Drenažas:** Planuojamas žemės sklypas nemelioruotas (buvusi melioracijos sistema Ramučiuose nurašyta).

**Išorės gaisrų gesinimui:** Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra: už apie 20 m Liepų g. ir Zversos g. sankryžoje, už apie 185 m prie Zversos ir Beržų g. sankryžos, už apie 215 m prie sklypo Dvaro g. 30, už apie 205 m prie sklypo Vijoklių g. 24.

**PLANUOJAMI ĮSITERPE LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTAI**

**Planuojami plotai:** Numatoma suplanuoti (suformuoti) du įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus tarp įregistruoto žemės sklypo Liepų g. 69 koordinuotos ribos ir Liepų gatvės ir Zversos gatvės kadastriniais matavimais suformuotų statinių ribų: 0,0102 ha sklypą „b“, 0,0279 ha sklypą „c“ ir juos prijungti prie besiribojančio įregistruoto 0,0678 ha sklypo Liepų g. 69.

**Saugotini želdiniai** – įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Teritorijos užstatymas** – įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorijoje registruotų ar neregistruotų statinių nėra.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorijoje yra nutiesti centralizuoti elektros, skirstomojo dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai.

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>DPk</b>

**PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**

**Planuojama teritorija** Suplanuojamas žemės sklypas sujungiant suformuojamus įsiterpusius valstybinės žemės sklypus („b“ ir „c“) ir besiribojantį įregistruotą žemės sklypą Liepų g. 69.

**Detaliojo planavimo tikslas** – suformuoti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus ir juos sujungti su besiribojančiu įregistruotu žemės sklypu Liepų g. 69; nustatyti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

**Patvirtinto (koreguojamo) detaliojo plano sprendiniai**

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas 2009-04-02 KRS tarybos sprendimu Nr. TS-149.

Detalioju planu 0,1600 ha žemės sklypas padalytas į du sklypus: 0,0922 ha sklypą „1“ (dabar Liepų g. 67) ir 0,0678 ha sklypą „2“ (dabar Liepų g. 69). Žemės sklypų paskirtis „kita“, žemės naudojimo būdas „gyvenamosios teritorijos“, žemės naudojimo pobūdis „mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos“ (2008-01-08 aplinkos ministro ir žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-12/D1-8 įrašas „mažaaukščių statinių teritorija“ pakeičiama į „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos“).

Detalioju planu žemės sklype „2“ (dabar planuojamas sklypas Liepų g. 69) nustatytas statinių aukštis iki 8,5 m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,75.

Statybos projekto rengimo metu žemės sklype Liepų g. 69 du kartus patikslinta statybos riba: 2019-02-14 KRS AD įsak. Nr. ĮS-303 ir 2019-05-09 KRS AD įsak. Nr. ĮS-827.

**Sklypo formavimas:** suformuojami du įsiterpę laisvos valstybinės žemės sklypai: 0,0102 ha sklypas „b“, prie Liepų gatvės ir 0,0279 ha sklypas „c“, prie Zversos gatvės, kurie prijungiami prie įregistruoto besiribojančio žemės sklypo Liepų g. 69 (sklypas „a“). Suplanuotas (sujungus) 0,1059 ha žemės sklypas „1“.

**Numatoma veikla sklype** – suplanuotame sklype yra gyvenamosios paskirties vieno buto pastatas (STR 1.01.03:2017, 6.1 p.).

**Naudojimo reglamentas:**

Skł. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,1059	GC - mišri centro teritorija	Kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyven. pastatų teritorijos

**Statybos reglamentas**

Suplanuoto žemės sklypo statybos reglamentai							
Skł. Nr.	Max. pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	8,5	2	29	0,4	83,00	sodyb. užstat.	gyven. paskirt. vieno buto (6.1.p.) arba dviejų butų (6.2.p.) pastatai

Sklypuose nustatyta minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypo ploto. Žemės sklype pastatus (priklausimius) projektuoti vadovaujantis STR 2.02.09:2004 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais.

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	7	11	DPk

**Apsaugos zonos ir apribojimai**

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

<b>Teritorijos suplanuotame žemės sklype, kuriose taikomos SŽNS</b>					
Skl. Nr.	Terit. kodas	Skыр.Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
<b>1</b>	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0022	tikslin.
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0255	nustat.
	165	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,1059	tikslin.
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0064	tikslin.
	109	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0160	tikslin.
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0303	tikslin.

**Pastabos:** 1. Neįregistruotos SŽNS įstatymo nustatyta tvarka turi būti įregistruojamos Nekilnojamojo turto registre.

2. Žemės sklype buv. drenažas (kaip ir Ramučių gyvenvietėje) nurašytas.

3. Planuojama teritorija patenka į Kauno oro uosto aerodromo apsaugos zoną „D“.

**Žemės servitutai:** Suplanuotame žemės sklype žemės servitutai neregistruoti, nauji žemės servitutai nenustatomi.

**Saugotini želdiniai, apželdinimas** – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Žemės sklype 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 ir eksploatuojamų 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 įgyvendinta rengiant pastato techninį (darbo) projektą ir gavus statybą leidžiantį dokumentą;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendinta rengiant pastato techninį (darbo) projektą ir gavus statybą leidžiantį dokumentą;

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>DPk</b>



g) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina eksploatuojant gyvenamąjį namą.

### **Insoliacija**

Esamas gyvenamasis namas priimtas naudoti. Priimama ir konstatuojama, kad prieš statant gyvenamąjį namą, gaunant statybą leidžiantį dokumentą, statybos projekte numatyti sprendiniai buvo patikrinti ir insoliacija pastate bei gretimuose pastatuose pakankama.

*Pastaba: kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. turi būti užtikrinta esamo gyvenamojo namo ir gretimų gyvenamųjų 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**

Prie Liepų gatvės ant žemės paviršiaus įrengtos 2 vnt automobilių laikymo vietos (atviroje stoginėje). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ 9 lentelės reikalavimais, pagal įregistruoto pastato naudingą plotą (122,54 kv. m) automobilių laikymo vietų kiekis pakankamas.

**Transportas** – į planuojamus sklypus patenkama Liepų gatve. Į sujungtą sklypą patenkama esama, įrengta įvažė iš Liepų gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis, Liepų ir Zversos gatvių plotčiai yra pakankami: Liepų g. plotis tarp orientacinių raudonųjų linijų 16,0 m, o Zversos g. plotis tarp orientacinių raudonųjų linijų 15,5 m (žiūr. kartu su brėžiniu „Zversos g. ir Liepų g. gabaritų ir orientacinių raudonųjų linijų schema“ M 1:1 000). Brėžinyje orientacinės raudonosios linijos pažymėtos įvertinant ir Zversos g. ir Liepų g. kadastriniais matavimais pažymėtas gatvių, kaip statinių, ribas.

### **Inžinerinis aprūpinimas:**

Prie planuojamos teritorijos yra nutiesti centralizuoti elektros, skirstomojo dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai. Gyvenamasis namas 1A1b Liepų g. 69 yra prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, todėl atskiras inžinerinio aprūpinimo brėžinys nerengiamas.

Numatant įvesti naujus inžinerinių tinklų įvadus į esamą pastatą arba numatant pakeisti inžinerinio aprūpinimo pajėgumus, rekonstruoti esamus inžinerinių tinklų įvadus, turi būti gautos techninės sąlygos inžinerinių tinklų tiesimui ar rekonstravimui ir, parengus techninį projektą, gauti reikiami tinklų įrengimo leidimai darbų vykdymui.

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.).

### **Gaisrinės saugos reikalavimai**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	11	DPk

Išorės gaisrų gesinimui artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra: už apie 20 m Liepų g. ir Zversos g. sankryžoje, už apie 185 m prie Zversos ir Beržų g. sankryžos, už apie 215 m prie sklypo Dvaro g. 30, už apie 205 m prie sklypo Vijoklių g. 24.

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).

Šiuo metu tarp esamų pastatų priešgaisriniai atstumai išlaikyti. Privažiavimai prie esamo gyvenamojo namo įrengti.

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

**Sprendinių poveikio vertinimas** Planuojama teritorija yra užstatytoje ir užstatomoje vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais teritorijoje. Numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

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

**SUFORMUOTI ĮSITERPĘ VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPAI (tarpinei registracijai)**

**Suplanuoti sklypai** Suplanuoti du įsiterpę (tarp gatvių kadastriniais matavimais pažymėtų ribų, įvertinus gatvių raudonųjų linijų vietą ir įregistruoto sklypo koordinuotų ribų) laisvos valstybinės žemės sklypai: 0,0102 ha sklypas „b“, prie Liepų gatvės ir 0,0279 ha sklypas „c“, prie Zversos gatvės. Suplanuoti įsiterpę valstybinės žemės sklypai mažesni, nei 0,04 ha, siauresni, nei 10 m.

**Naudojimo reglamentas:**

Skł. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
<b>b</b>	0,0102	<b>GC</b> - mišri centro teritorija	<b>Kita</b>	<b>G1</b> - vienbučių ir dvibučių gyven. pastatų teritorijos
<b>c</b>	0,0279	<b>GC</b> - mišri centro teritorija	<b>Kita</b>	<b>G1</b> - vienbučių ir dvibučių gyven. pastatų teritorijos

**Statybos reglamentas**

**Žemės sklypų statybos reglamentai**

Skł. Nr.	Max. pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
<b>b</b>	--	--	--	--	--	--	--
<b>c</b>	--	--	--	--	--	--	--

**Pastaba:** suplanuotuose įsiterpusiuose žemės sklypuose pastatų statyba nenumatoma.

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

**Apsaugos zonos ir apribojimai**

Suplanuotuose sklypuose nustatomi nauji teritorijų, kuriose taikomos SŽNS plotai:

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>DPk</b>

<b>Teritorijos suplanuotuose įsiterpusiuose žemės sklypuose, kuriose taikomos SŽNS</b>				
Skl. Nr.	Terit. kodas	Skыр. - skirsn.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
<b>b</b>	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0010
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0102
	165	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0102
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0055
	109	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0028
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0004
<b>c</b>	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0123
	165	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0279
	109	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0036
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0235

**Žemės servitutai:** Suplanuotuose įsiterpusiuose sklypuose žemės servitutai nenustatomi.

**Transportas** – į suplanuotus įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus įvažų vieta nenustatoma. Į sujungtą žemės sklypą patenkama esama, įrengta įvažą iš Liepų gatvės.

#### **DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:**

1. „Pagrindinis brėžinys“, M 1:500;
2. „Zversos g. ir Liepų g. gabaritų ir orientacinių raudonųjų linijų schema“ M 1:1 000.

<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų	Etapas
	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>DPk</b>