

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS). **TPD Nr. K-VT-52-24-606.**

Parengti dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugpjūčio 19 d. įsakymas Nr.ĮS-1563 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2024-08-19 d. Nr. S-1205 tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatorių.

Organizuojamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-14 įsakymu Nr. ĮS-573 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0004:220, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k.: kadastro Nr. 5283/0004:1346, kadastro Nr. 5283/0004:1348 ir Pienių g. 30, kadastro Nr. 5283/0004:1344.

TPD lygmuo: vietovės.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Detalusis planas rengiamas bendraja tvarka.

Planuojama teritorija: Žemės sklypai Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k.: kadastro Nr. 5283/0004:1346, kadastro Nr. 5283/0004:1348 ir Pienių g. 30, kadastro Nr. 5283/0004:1344.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

1. Sujungti koreguojamus žemės sklypus: kadastro Nr. 5283/0004:1344 ir kadastro Nr. 5283/0004:1346;
2. Sujungtą žemės sklypą padalinti į 2 ar daugiau žemės sklypų;
3. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje (tame tarpe ir žemės sklypo, kadastro Nr. 5283/0004:1348) teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija. Savanorių pr.371, Kaunas.

TPD iniciatoriai: UAB „Silberta“, atstovaujama įgalioto asmens PV Laimutės Pėželienės.

TPD rengėjas: UAB „Planuotojai“ Vasario 16 - osios g .8 - 6, Kaunas.

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

ESAMA PADĖTIS

DUOMENYS APIE PROJEKTUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS:

- Adresas: **Pienių g.30 - sklypas Nr.A.**
- Kadastro Nr.5283/0004:1344;
- Žemės sklypo plotas: 0,6054 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Savininkas: UAB "Silberta".

Išduotas leidimas vykdyti statybos darbus LSNS-24-231130-00798: dviejų butų pastatai. Unikalus daikto Nr.44006264-5860, Nr.4400-6264-5870, Nr.4400-6264-5881, Nr.4400-6264-5892, Nr.4400-6264-5905.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
		1	1 3

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) - 231 kv.m.
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) - 129 kv.m.
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 6053 kv.m.

- Kitos daiktinės teisės:
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 293 kv.m.

- **Žemės sklypas Nr.B.**

- Kadastro Nr.5283/0004:1346;
- Žemės sklypo plotas: 0,0323 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- Savininkas: UAB "Silberta".
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) - 42 kv.m.
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 323 kv.m.
- Kitos daiktinės teisės:
Kiti servitutai - inžinerinės infrastruktūros tinklams, objektams įrengti ir eksploatuoti (tarnaujantis) - 5 kv.m.
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 323 kv.m.
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 97 kv.m. (moduline transformatorinei statyti, naudoti ir aptarnauti).
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 323 kv.m.

- **Žemės sklypas Nr.C.**

- Kadastro Nr.5283/0004:1348;
- Žemės sklypo plotas: 0,0402 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- Savininkas: UAB "Silberta".
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis) - 65 kv.m.
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) - 249 kv.m.
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 401 kv.m.
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) - 296 kv.m.
- Kitos daiktinės teisės:
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 59 kv.m.
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 272 kv.m.

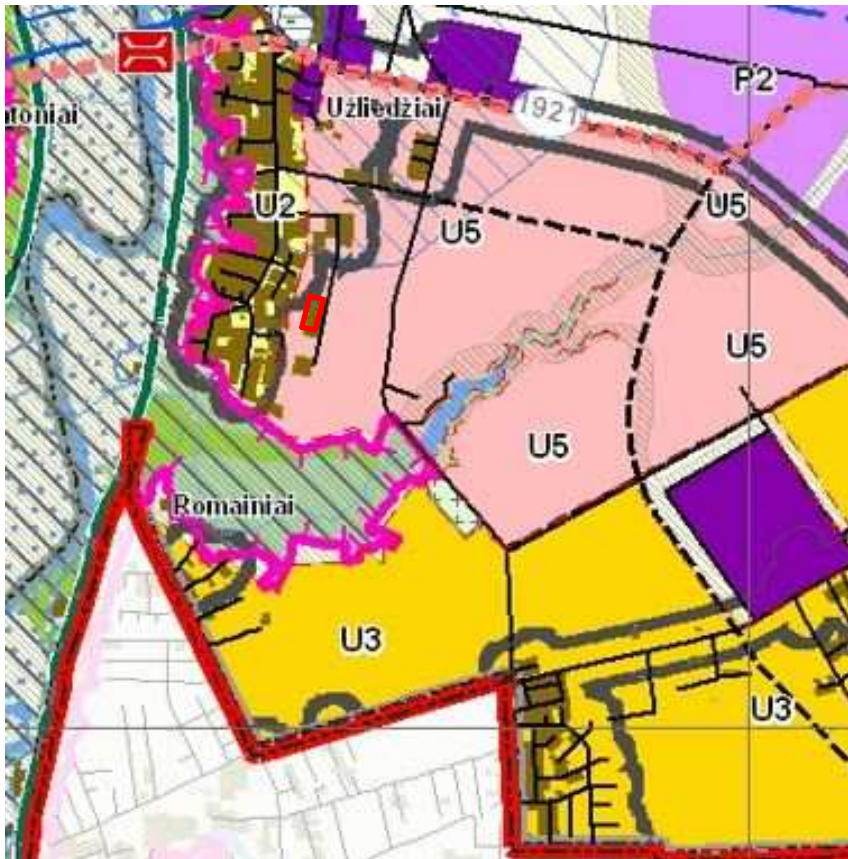
NAGRINĖJAMOS IR PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja :

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo"; Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 "Dėl Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo", Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo" sprendiniams ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo paviešintus atnaujintus sprendinius.

Nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į U5 teritoriją: plėtros teritoriją - stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros teritoriją.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	2	1 3	0



KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA (1-OJO PAKEITIMO)



KAUNO R. SAV. TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA (2-OJO PAKEITIMO)

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	3	1 3	0

Nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į U5 teritoriją: plėtros teritoriją - stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros teritoriją.

PROJEKTUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS



ŠIAURĖJE

pusėje projektuojamų žemės sklypų gretimybė:
žemės sklypas - **Pienių g.26A**; sklypo kad. Nr.5283/0004:351.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Sklypo plotas - 0,1533 ha.
Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypas - **Pienių g.26**; sklypo kad. Nr.5283/0004:350.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Sklypo plotas - 0,1380 ha.
Savininkai - privatus asmuo.

Žemės sklypas - sklypo kad. Nr.5283/0004:1345.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Sklypo plotas - 0,0416 ha.
Savininkai - UAB "Silberta".

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	4	1 3	0

Žemės sklypas **Pienių g.28**, sklypo kad. Nr.5283/0004:1347.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos. Pastatas: vaikų lopšelis-darželis.

Sklypo plotas - 0,2329 ha.

Savininkai - Kauno rajono savivaldybė.

VAKARUOSE

- žemės sklypo gretimybė - **Ilgoji g. 56.**

Sklypo kad. Nr.5283/0004:1077.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos .

Sklypo plotas - 0,1847 ha.

Savininkai - UAB "LITASTA".Namą administruoja CIVINITY NAMAI Kaunas.

- žemės sklypo gretimybė - **Ilgoji g. 58.**

Sklypo kad. Nr.5283/0004:1073.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos .

Sklypo plotas - 0,01749 ha.

Savininkai - privatūs asmenys. Namą administruoja UAB "Santermita".

- žemės sklypo gretimybė - **Ilgoji g. 60.**

Sklypo kad. Nr.5283/0004:1070.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos .

Sklypo plotas - 0,2017 ha.

Savininkai - privatūs asmenys. Namą administruoja Mano būstas "Dainava".

- žemės sklypo gretimybė - **Ilgoji g. 62.**

Sklypo kad. Nr.5283/0004:1072.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos .

Sklypo plotas - 0,2022 ha.

Savininkai - privatūs asmenys. Nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (sudaryta jungtinė veiklos sutartis) su UAB "Litasta".

PIETUOSE

- gretimybė: **Pienių g.34.**

Sklypo kad. Nr.5283/0004:354.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Sklypo plotas - 0,1496 ha.

Savininkai - privatūs asmenys.Nustatytas turto administratorius UAB "Santermita".

- gretimybė: **Pienių g.34A.**

Sklypo kad. Nr.5283/0004:355.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos .

Sklypo plotas - 0,1602 ha.

Savininkai - privatūs asmenys. Nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (sudaryta jungtinė veiklos sutartis) su privačiu asmeniu A.Š.

RYTUOSE

- gretimybė: **Pienių gatvė.**

Pienių gatvė registruota NT Registre. Registro Nr.44-1126385.

Unikalus daikto Nr.4400-1618-1167.

Nuosavybė: Kauno rajono savivaldybė.

Pienių gatvės kategorija (D)-pagalbinė gatvė. Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų - 15,00 m pagal patvirtintą detalųjį planą. Vadovaujames STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

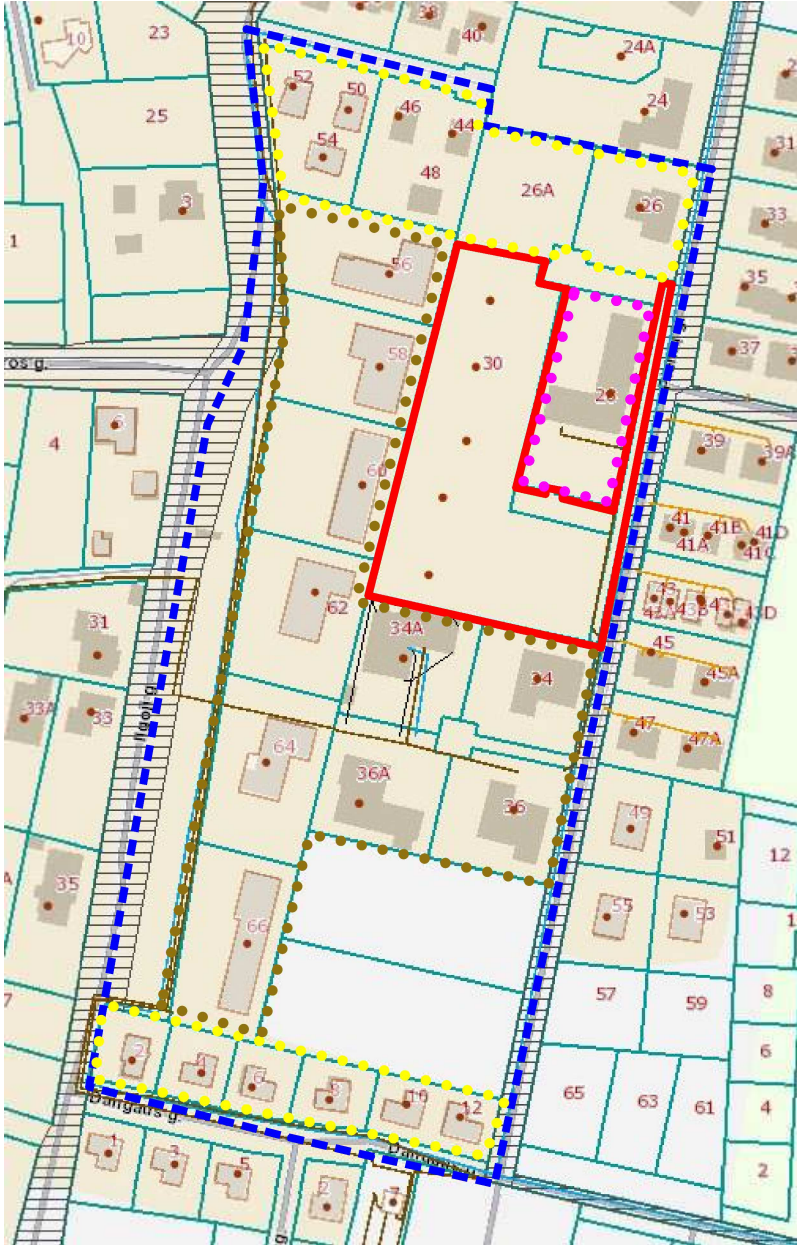
Projektuojamamuose žemės sklypuose saugotinių želdinių nėra.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	5	1 3	0

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjama teritorija ~ 4,7000 ha dydžio teritorija – tai:
Teritorija, kuri atitinka LR teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą kvartalo sąvoką –
"10. Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt."

Nagrinėjama teritorija apribota esamų gatvių: pietuose - Dangaus gatve.
Vakaruose nagrinėjamą teritoriją apriboja Ilgoji gatvė.
Rytuose nagrinėjamos teritorijos pusė apribota Pienių gatve.



Nagrinėjamos teritorijos riba - - - - -

Koreguojamos teritorijos riba - - - - -

Daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais užstatyta teritorija ●●●●●●●●

Vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatyta teritorija ●●●●●●●●

Visuomeninės paskirties teritorija. Pastatas: vaikų lopšelis-darželis ●●●●●●●●

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	6	1 3	0

Kultūros paveldo objektų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Teritorijų planavimo dokumento koncepcija - nerengiama.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) - nerengiamas (pagal Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu LRV 2004-08-18 d. nutarimu Nr.967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo").

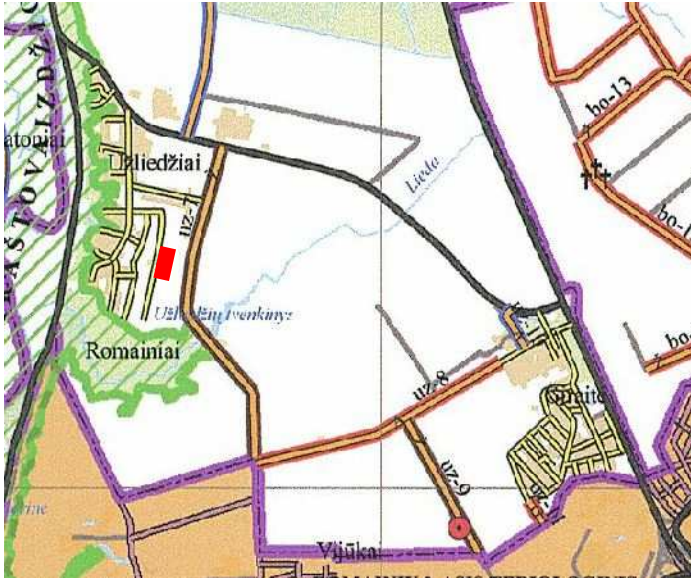
Urbanistinės idėjos rengimas - nerengiama. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti - neorganizuojamas.

SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra išvystyta.

Prie nagrinėjamos teritorijos privažiuoti Pienių gatve, kuri įsijungia į bendrą Užliedžių seniūnijos gatvių tinklą.

Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas suformuotas.

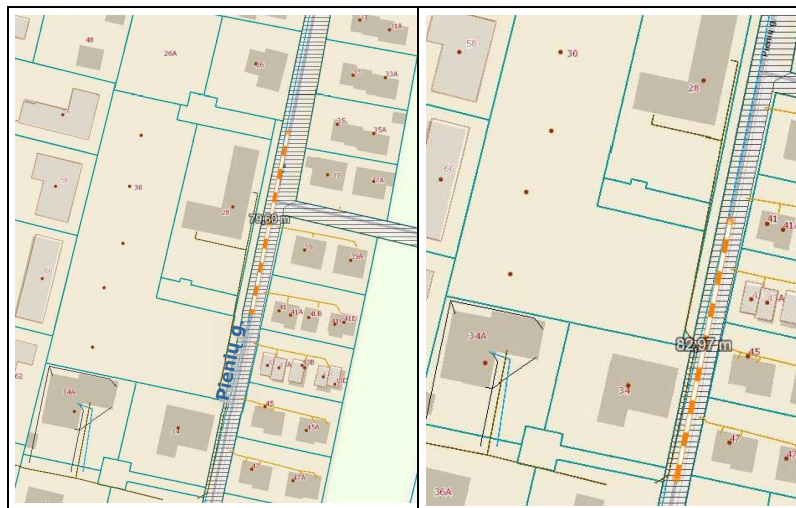


INFRASTRUKTŪROS SUSISIEKIMO BRĖŽINIO IŠTRAUKA

Užtikrinamas privažiavimo kelio plotis 5,50 m, pagal STR 2.06.04:2014 nuostatas. Šalia privažiavimo kelio projektuojama 1,50 m pločio šaligatvis.

Užtikrinama reikalinga infrastruktūra priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiuoti.

Išlaikomas minimalus ne mažesnis kaip 50m atstumas Pienių g. tarp įvažų su planuojamais ir esamais privažiavimo keliais projektuojamoje teritorijoje. Projektuojami atstumai ~80 m. tarp esamų ir projektuojamos įvažos.



**PLAN -2024 - DP
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
K-VT-52-24-606**

lapas

lapų

laida

7

13

0

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021m. liepos 1d. sprendimu Nr. TS-256 "Dėl Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo"; koregavimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Šiai teritorijai taikomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas arba individualus nuotekų tvarkymas.



Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos

U_UCS_F Urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona

Projektuojamoje teritorijoje visi projektuojami inžineriniai tinklai prijungiami prie magistralinių tinklų, paklotų Pienių gatvėje. Inžinerinių tinklų išdėstymas pateiktas brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo schema".

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės 2019 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. TS-345 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo planopatvirtinimo" sprendiniams. Planuojama teritorija patenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo teritoriją.

Projektuojamoje teritorijoje paviršinio lietaus nuotekų tinklai prijungiami prie paklotų magistralinių lietaus nuotekų tinklų.

KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDINAI.

Nagrinėjamoje teritorijoje ir artimoje nagrinėjamos teritorijos dalyje miško plotų ar želdynų masių nėra. Nagrinėjama ir gretima teritorija užstatyta gyvenamaisiais namais. Želdiniai formuojami sklypų viduje, vadovaujantis LR želdynų įstatymo nuostatomis.

SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra socialinės infrastruktūros objektas. Gretimame žemės sklype, Pienių g.28, pastatytas ir įrengtas vaikų lopšelis-darželis. Pastatas priklauso Kauno rajono savivaldybei. Kitų socialinių objektų nėra. Pagal poreikį gyventojai galės naudotis Užliedžių seniūnijos, Kauno rajone esančia socialine infrastruktūra – šveitimo, gydymo, kultūros, prekybos ir kt. įstaigomis.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:
- Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-09-03, Nr.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	8	1 3	0

REG22801770;

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2024-08-27, Nr. REG22564013;
- UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2024-09-04, Nr. REG22877884;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2024-08-23, Nr. REG22441711;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2024-08-22, Nr. REG22423485;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM, teritorijų planavimo sąlygos, 2024-08-26, REG22537925.

PROJEKTUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypo Nr. 1 plotas - 4 7 3 2 kv. m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.
Naudojimo būdas G1 - vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Statinių paskirtys - Gyvenamasis pastatas (dvibutis).
Teritorijos naudojimo tipas (GV) - gyvenamoji teritorija vienubučių ir dvibučių namų statybai.
Užstatymo tipas (lp) - laisvo planavimo.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 %.
Leistinas užstatymo tankis – 18%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Leistinas pastatų aukštis iki 8,50 m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

Išduotas leidimas vykdyti statybos darbus LSNS-24-231130-00798: dviejų butų pastatai. Unikalus daikto Nr.44006264-5860, Nr.4400-6264-5870, Nr.4400-6264-5881, Nr.4400-6264-5892, Nr.4400-6264-5905.

SERVITUTAI:

Kelio servitutas, s1-1072 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) suinteresuotoms organizacijoms (t.t. gaisriniais automobiliais).

Servitutas s1*-1072 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) s2-323 kv.m, žemės sklype Nr.2.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) s3- 402 kv.m, žemės sklype Nr.3.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) s3*- 402 kv.m, žemės sklype Nr.3.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) - 416 kv.m, žemės sklype kad. Nr.5283/0004:1345.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)- 66 kv.m, žemės sklype kad. Nr.5283/0004:1345.

Žemės sklypo Nr.2 plotas - 1 6 4 5 kv. m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.
Naudojimo būdas G1 - vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Statinių paskirtys - Gyvenamasis pastatas (dvibutis).
Teritorijos naudojimo tipas (GV) - gyvenamoji teritorija vienubučių ir dvibučių namų statybai.
Užstatymo tipas (lp) - laisvo planavimo.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 %.
Leistinas užstatymo tankis – 24%.
Leistinas užstatymo intensyvumas s– 0,4.
Leistinas pastatų aukštis iki 8,50 m.

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	9	1 3	0

Paaiškinimas:

Projektuojamo žemės sklypo Nr.2 keičiamas būdas: iš susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos keičiamos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

SERVITUTAI:

Servitutas s2-323 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypo Nr.1 savininkams ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) s3- 402 kv.m, žemės sklype Nr.3.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) s3- 402 kv.m, žemės sklype Nr.3.*

Paaiškinimai:

Projektuojamame žemės sklype Nr.2, kad.Nr.5283/0004:1346 naikinama dalis servitutų, registruotų NT Registre, remiantis Civilinio kodekso VII skyriaus, 4.130 straipsnio 5 punktu-išnykus būtinumui. Naikinamas servitutas (97 kv.m transformatorinės statybai)-elektros tinklų pasijungimas suprojektuotas atskiru projektu, elektros kabeliai pakloti, galingumo pakankama. To pasekoje nakinamas šis servitutas. Projektuojamas vienas bendras tarnaujantis servitutas (s2-323 kv.m- įrengti inžinerinius tinklus, naikinamas servitutas 5 kv.m).

Projektuojamame žemės sklype Nr.2 statybos zona projektuojama 3,0 m atstumu nuo Pienių gatvės pusės sklypo ribos. Statybos zona projektuojama prisilaikant esamo užstatymo žemės sklypuose Pienių g.28 (vaikų darželio), Pienių g.26, Pienių g.34 (gyvenamųjų namų) ir kt. pastatų.

Žemės sklypo Nr.3 plotas - 402 kv.m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Statinių paskirtys -- .

Teritorijos naudojimo tipas (GV) - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai.

Užstatymo tipas --.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto --.

Leistinas užstatymo tankis --.

Leistinas užstatymo intensyvumas --.

Leistinas pastatų aukštis --.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis)

SERVITUTAI:

Kelio servitutas s3-402 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) žemės sklypo Nr.1,2, Pienių g.28 savininkams ir kt. suinteresuotoms organizacijoms .

Servitutas s3*-402 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypo Nr.1,2, Pienių g.28 savininkams ir kt. suinteresuotoms organizacijoms.

.Paaiškinimas:

Projektuojamame žemės sklype Nr.3, kad. Nr.5283/0004:1348 keičiami servitutai

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	10	1 3	0

registruoti NT Registre. Projektuojamas tarnaujantis servitutas s3 (visas sklypas);
naikinamas servitutas - 59 kv.m (kelio) ir 272 kv.m (tiesti inžinerinius tinklus).

Servitutai (viešpataujantys gretimuose žemės sklypuose) suprojektuoti detaliu planu, registruoti NTR duomenų bazėje - nekeičiami.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII - 2166.

Priklausomųjų želdynų norma (pagal 2007-12-21 LR AM įsak. Nr. D1-694) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25% želdynų, nuo viso žemės sklypo ploto.

Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

Projektuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje pilnai išvystyta. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus - įvadus prijungiame prie esamų magistralinių tinklų elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklų Pienių gatvėje. Vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinio lietaus nuotekų, ryšių ir elektros tinklai brėžinyje parodyti pagal techninio projekto suderintus sprendinius.

Techninio projekto rengimo stadijoje nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų numatyta tvarka gauti tų žemės sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus ir inžinerinius tinklus klojusią savininkų sutikimus.

Gretimose artimoje teritorijoje (abipus Pienių gatvės) pastatyti/ įrengti gyvenamieji namai. Melioracijos deražo sistemos sunaikintos. Projektuojamus žemės sklypus kerta d50mm melioracijos rinktuvai, drenažo rinktuvai naikinami ir prie sklypo ribos užaklinami. Sprendiniai konkretizuojami rengiant techninius projektus.

Gretimose teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Projektuojamus ryšių tinklus prijungiame nuo artimiausio Telia ryšių šulinio Ledos gatvėje.

Projektuojamas 0,4 kV elektros kabelis pagal parengtą ir suderiną techninį projektą " Penkių dvibučių gyvenamųjų namų, Pienių g.30, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r. sav., prijungimas prie skirstomųjų elektros tinklų Inv. Nr.E1N22C3256. Projekto rengėjas AB "Energijos skirstymo operatorius". Planavimo iniciatorius UAB "Silberta" ir AB „Energijos skirstymo operatorius“ pasirašė sutikimą " Dėl suprojektuotų elektros tinklų apsaugos zonų nustatymo. Papildomi brėžiniai pateikiami.

GAISRINĖ SAUGA

Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Detaliajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi parengtuose techniniuose projektuose.

- Numatomų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti. Privažiavimo keliai, gatvės - esami. Gatvės suprojektuotos pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Nuo privažiavimo kelio iki pastatų atstumai atitinka reikalavimus betarpiu iš Pienių gatvės.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Projektuojant pastatus vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	11	1 3	0

administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatyti ir įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus. Parengtame detaliajame plane yra užtikrinta galimybė gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio.

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Gaisrinių hidrantų 200m atstumu artimoje teritorijoje nėra. Techninio projekto metu, suprojektuotas gaisrinis hidrantas išorės gaisrų gesinimui Gaisrų gesinimas numatomas iš numatomo įrengti anžeminio gaisrinio hidranto (brėžinyje taškas Nr.35), šalia esamos d110mm vandentiekio linijos.

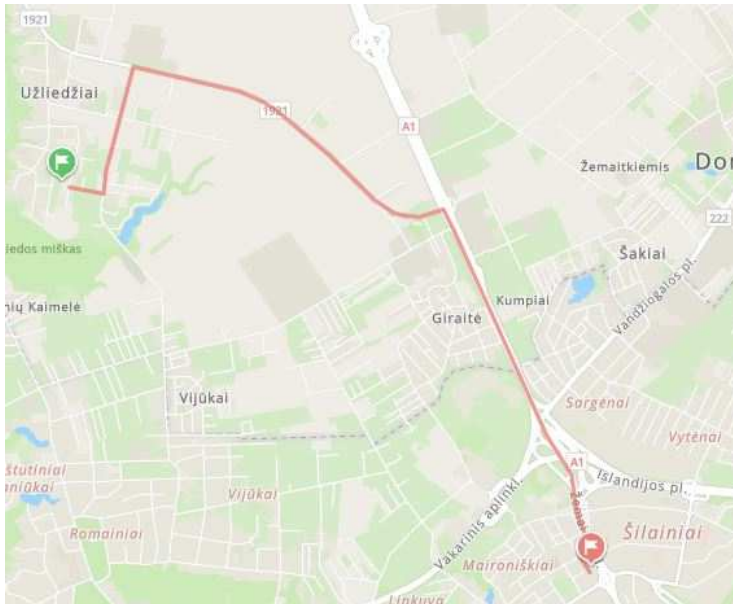
- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Žemės sklype Nr.1 projektuojama sutankinto grunto gaisrinių automobilių 12x12 m apsisukimo aikštelė. Užtikrintas ne didesnis nei 25 m atstumas nuo važiuojamosios kelio ribos iki pastatytų pastatų.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu.

- Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją išdėstymas.

Artimiausia Kauno m. priešgaisrinė gelbėjimo valdyba: Kauno APGV 5-oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Žemaičių pl. 33, Kaune.



Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra aprūpinta specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teikti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

Pateikiamas laikas ir maršrutas artimiausio kelio nuo projektuojamos teritorijos iki artimiausio valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyriaus.



Artimiausia Kauno m. priešgaisrinė gelbėjimo valdyba: Kauno APGV 5-oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Žemaičių pl. 33, Kaune. Atstumas iki

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	12	1 3	0

artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra ~ 7,9 km. Privažiuoti galima esamomis Kauno miesto gatvėmis (laikas lengvuju automobiliu ~ 11min.).

AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Planuojamuose sklypuose turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533:

Gyvenamosios paskirties **(vieno buto)** pastatams -
pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 kv.m - 1 vieta;
pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 kv.m, bet neviršija 140 kv.m, - 2 vietos;
pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 kv.m, - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 kv.m didesniai kaip 140 kv.m esančiam naudingajam plotui;

Visi automobiliai parkuojami projektuojamų žemės sklypų ribose.

Automobilių parkavimas parodytas analogiškai kaip ir žemės sklypuose, kuriuose išduoti statybos leidimai.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai neturi. Gretimybė projektuojamai teritorijai - sklypai, skirti gyvenamajai teritorijai.

DETALIOJO PLANO VIEŠINIMO PROCEDŪROS

Pilnai atliekama detaliojo plano viešinio procedūrų tvarka:

- Siunčiami registruoti laiški kaimyninių žemės sklypų savininkams pagal deklaruotą gyvenamąją vietą.
- Viešinama (10 darbo dienų) TPDRIS www.tpdris.lt/sistemoje Kauno raj. savivaldybės interneto svetainėje.
- Kauno rajono savivaldybės skelbimų lentoje.
- Užliedžių seniūnijos skelbimų lentoje.
- Įrengiamas stendas.
- Informacija pateikiama seniūnijos seniūnaičiui.
- Viešinama TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaune.
- Informacija apie detaliojo plano viešą svarstymą talpinama dienraštyje „Laikinoji sostinė“.

Visa informacija išsamiai pateikiama TPDRIS sistemoje.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).



Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

PLAN -2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-52-24-606	lapas	lapų	laida
	13	1 3	0