

**KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2013-01-17 SPRENDIMU NR. TS-20 PATVIRTINTO  
KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., NARĖPŲ K., ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR.  
5233/0003:180, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE KAUNO R. SAV.,  
KARMĖLAVOS SEN., NARĖPŲ K., ŽILVIČIŲ G. 6, KADASTRO NR. 5233/0003:67 IR ŽILVIČIŲ G. 8,  
KADASTRO NR. 5233/0003:61  
(Toliau – Projektas)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

TPD Nr. K-VT-52-18-70 ( tpdri sistemoje).

Planavimo rūšis - Kompleksinis; Porūšis - Detalusis planas ;

Lygmuo pagal teritoriją -Vietovės

Planavimo pagrindas - sprendimas dėl TPD rengimo pradžios ir planavimo tikslų (Nr.REG59456; 2018-02-09);

Koreguojamo TPD Nr. T00029077;

Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV)- Neatliekamas ; Valstybei svarbus –Ne.

Numatoma gyvenamųjų vienbučių ir dvibučių pastatų statyba.

**Planavimo iniciatoriai** – Kostas Deveikis, įgaliota Sonata Liutkevičienė.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB "GEORAIMONDA" PV Sonata Liutkevičienė, Vytauto pr. 43A-27 Kaunas, tel: +37060545942.

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Planuojami žemės sklypai Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 6, kadastro Nr. 5233/0003:67 ir Žilvičių g. 8, kadastro Nr. 5233/0003:61.

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** Pakeisti žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0003:67, naudojimo būdą iš atskirųjų želdynų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Sujungti žemės sklypą kadastro Nr. 5233/0003:67 su žemės sklypu kadastro Nr. 5233/0003:61, ir padalinti į du ar daugiau atskirų žemės sklypų; Suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - naudojimo tipą ir kita..

**Teritorijų planavimo dokumento sprendiniu svarstymo ir derinimo stadija:** sprendinių viešinimas supaprastinta teritorijų planavimo dokumentu viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčų nagrinėjimas.

**Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija:** tikrinimas valstybine teritorijų planavimo priežiūra atliekančioje institucijoje pagal jai priskirta kompetencija, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

**Projektas rengiamas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-01-31 įsakymas Nr. ĮS-164 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.
- 2018-02-07 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-116.
- Detaliojo plano koregavimo darbų programa
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2018-03-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG63831.
- Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2018-03-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG63845.

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2018-03-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG63505.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2018-03-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG63037.
- Telia Lietuva AB, 2018-03-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG63475.
- UAB „Giraitės vandenys“ AB, 2018-03-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG63252.
- Civilinės aviacijos administracijos 2018-03-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG64481.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2018-04-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG65542.

***Planuojamiems sklypams taikomi galiojantys atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:***

a) bendrųjų planų: Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimu, T00016916.

b) specialiųjų planų:

- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061),

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

Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas., T00023886 (000522005568),

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985,

2014-06-264) Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas., T00026095.

c) detaliųjų planų:

- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0003:180, detalusis planas patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-01-17 sprendimu Nr. TS-20 .

Detaliojo plano koregavimo etapai ir procedūros – supaprastinta tvarka.

Planuojama vadovaujantis:

1. LR teritorijų planavimo įstatymu.
2. Poveikio aplinkai vertinimo įstatymu.
3. Teritorijų planavimo normų sąvadu.
4. Planavimo darbų programa.
5. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis Detaliųjų planų taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro Įsakymu Nr. D1-8, 2014 m. sausio 2 d. .
6. Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV nutarimu Nr.1640,1995-12-29.
7. LRV 1999 m. aplinkos ministro įsakymas Nr.44, 2014 m. sausio 15d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo.
8. STR 2. 06 04:2014 „, Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
9. „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-694, 2007-12-21.
10. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymas "Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo", 2004 m. rugpjūčio 19 d. Nr. V-586.
11. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintos LR aplinkos ministro ir PAG departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, Įsakymu Nr.D1-995/1.

## **II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registru centro Kauno filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys.

Planuojamą teritoriją apima įregistruotas sklypas Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 6, kadastro Nr. 5233/0003:67 ir Žilvičių g. 8, kadastro Nr. 5233/0003:61. Planuojamos teritorijos plotas - 0.2108 ha.



Planuojamos teritorijos vieta

Planavimo tikslai neprieštaruoja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į esamo užstatymo ir esamo užstatymo tankinimo teritorijas.

*Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo fragmentas*



PLANUOJAMOS TERITORIJOS VIETA

URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS		
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamoužstatymo tankinimo teritorijos

Teritorijos reljefo paviršiaus altitudės svyruoja nuo 74.30 iki 74.83 absoliutinių aukščių.

Koordinacių sistema – LKS-94.

Topografinė nuotrauka atlikta ir suderinta UAB „GEORAIMONDA“ 2017-10 mėn.

### Informacija apie pertvarkoma sklypą.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas ir plotas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5233/0003:61	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 8 Plotas – 1157 m <sup>2</sup>	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kostas Deveikis
Įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992.05.12 nutarimu Nr.343 (LRV 1995.12.29 nutarimo Nr.1640 redakcija):				

XLIX. Vandens, lietus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-0.0021 ha. VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0.0032 ha. V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona – 0.1157 ha.				
<i>Servitutas:</i> <i>Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis)(per žemės sklypą kad. Nr. 5233/0003:177) – 0.0352 ha.</i>				
<i>Sklype esami pastatai</i> 1A1b – Gyvenamasis namas, paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai), Unik. Nr. 4400-3223-9013, nuosavybės teisė – Kostas Deveikis;				
5233/0003:67	<b>Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 6 Plotas – 951 m2</b>	<b>Kita</b>	<b>Atskirųjų želdynų teritorijos</b>	<b>Kostas Deveikis</b>
<i>Įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992.05.12 nutarimu Nr.343 (LRV 1995.12.29 nutarimo Nr.1640 redakcija):</i> V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona – 0.0951 ha.				
<i>Servitutas:</i> <i>Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis)(per žemės sklypą kad. Nr. 5233/0003:177) – 0.0352 ha.</i>				

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Plento gatvės, per Žilvičių gatvę, kurios dalis eina per įregistruotą kelio servitutą, esantį sklype 5233/0003:177.

#### **PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS:**

1	Kad. Nr. 5233/0003:177 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 7. Paskirtis: Žemės ūkio Nuosavybės teisė - ██████████ <b>Esami servitutai, galiojantys pertvarkomiems sklypams:</b> <i>Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) – 0.0472 ha.</i>
2	Kad. Nr. 5233/0003:181 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 4 Paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Nuosavybės teisė - ██████████
3	Kad. Nr. 5233/0003:579 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k.. Paskirtis: Miškų ūkio Žemės sklypo naudojimo būdas: Rekreacinių miškų sklypai Nuosavybės teisė - ██████████
4	Kad. Nr. 5233/0003:627 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k.. Paskirtis: Žemės ūkio Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Nuosavybės teisė – ██████████
5	Kad. Nr. 5233/0003:179 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 10 Paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

	Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Nuosavybės teisė – ██████████
6	<i>Kaimyniniu sklypu:</i> Kad. Nr. 5233/0003:178 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k.. Paskirtis: Žemės ūkio Nuosavybės teisė - ██████████

### **III. DETALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIAI**

#### **1. Sklypų suformavimas**

a. Detaliojo plano koreagavimo metu, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniais, pakeičiamas įregistruoto žemės sklypo kad. Nr. 5233/0003:67, adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Žilvičių g. 6 naudojimo būdas iš atskirųjų želdynų teritorijos, į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

b. Pakeitus žemės sklypui kad. Nr. 5233/0003:67 naudojimo būdą, įregistruoti sklypai kad. Nr. 5233/0003:67 ir kad. Nr. 5233/0003:61 apjungiami į vieną sklypą ir apjungtas sklypas atidalijamas į du atskirus žemės sklypus, kurie brėžinyje žymimi Nr. 1 ir Nr. 2. Sklypas Nr. 1 suformuotas 1030 m<sup>2</sup> ploto, sklypas Nr. 2 suformuotas 1077 m<sup>2</sup> ploto. Atidalinus sklypus išorinė planuojamos teritorijos riba nekeičiamos, paliekama esama.

#### **2. Teritorijos naudojimo reglamentai:**

*Sklypui Nr. 1 taikomi reglamentai:*

**Teritorijos naudojimo tipas –Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);**

**Žemės naudojimo paskirtis - kita (KT);**

**Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);**

**Užstatymo tankumas - 0.31, intensyvumas – 0.62;**

**Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8.5 m.**

*Sklypui Nr. 2 taikomi reglamentai:*

**Teritorijos naudojimo tipas –Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);**

**Žemės naudojimo paskirtis - kita (KT);**

**Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);**

**Užstatymo tankumas - 0.21, intensyvumas – 0.42;**

**Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8.5 m.**

#### **3. Susisiekimas:**

Patekimas į suplanuotą sklypą Nr. 1 paliekamas esamas iš Plento gatvės (magistralinio kelio E262/A6), per Žilvičių gatvę, kurios dalis išsidėsčiusi valstybinėje žemėje, o dalis eina per privačiuose įregistruotuose sklypuose esamus ir numatomus kelio servitutus *S*, *S1*, *S2*. Sklypas Nr. 1 turi teisę naudotis sklype kad. Nr. 5233/0003:177 įregistruotu kelio servitutu *S*, bei atidalintame sklype Nr. 2 numatytu kelio servitutu *S2*;

Patekimas į suplanuotą sklypą Nr. 2 paliekamas esamas iš Plento gatvės (magistralinio kelio E262/A6), per Žilvičių gatvę, kurios dalis išsidėsčiusi valstybinėje žemėje, o dalis eina per privačiuose įregistruotuose sklypuose esamus ir numatomus kelio servitutus. Sklypas Nr. 2 turi teisę naudotis sklype Kad. Nr. 5233/0003:177 įregistruotu kelio servitutu *S*, bei sklype Nr. 1 nustatytu kelio servitutu *S1*.

4. Atidalintame sklype Nr. 1 yra esamas pastatas – 1A1b – Gyvenamasis namas, paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai), Unik. Nr. 4400-3223-9013, nuosavybės teisė – Kostas Deveikis; Nenumatoma vykdyti jokia veikla, kuriai būtų taikoma sanitarinė apsaugos zona. Planuojamas užstatymas sutampa su esamo užstatymo ribomis, kadangi atidalijus sklypą Nr. 1 pagal sklypui suformuotą plotą 1030 m<sup>2</sup>, jame vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ galimas maksimalus užstatymo tankumas yra 29 proc., o esamas pastatas suformuotame sklype sudaro 31 proc. užstatymo

tankumo, todėl naujos užstatymo zonos nebuvo numatytos, o paliekamas užstatymas, kurio riba sutampa su esamo pastato riba.

Atidalintame sklype Nr. 2 esamų pastatų nėra. Sklype užstatymas numatytas vienbučiams/dvibučiams pastatams statyti; Nenumatoma vykdyti jokia veikla, kuriai būtų taikoma sanitarinė apsaugos zona.

Planuojamas užstatymas suformuotas taip, kad būtų išlaikytas 5 m. atstumas nuo esamo vandens gręžinio, bei 8 m. atstumas iki esamo biologinių nuotekų valymo įrenginių.

Užstatymo zona skirta pastatams statyti planuojamuose sklypuose numatoma ne arčiau kaip 3 m. atstumu nuo sklypo ribos, įvertinus pastatų maksimalų leistiną 8.5 m aukštį.

Planuojama teritorija (sklypai) patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną "D", kurioje statomų ar rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 117 metrų altitudės.

Esamų ir numatomų statyti pastatų (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis neviršins 117 metrų altitudės.

Automobilių parkavimo poreikis nustatytas pagal STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai" 30 lentelę.

**Suplanuotame sklype Nr. 1 esami ir numatomi statyti pastatai ir planuojamos stovėjimo vietos:**

Sklype Nr. 1 yra pastatas: 1A1b – Gyvenamasis namas, paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai), Unik. Nr. 4400-3223-9013. Šio pastato pagrindinis plotas 215 m<sup>2</sup>. Šiam pastatui automobilių parkavimo poreikis nustatytas pagal STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai" 30 lentelę:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

1.  $215 \text{ m}^2 - 140 \text{ m}^2 = 75 \text{ m}^2$

2.  $75 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = 2.14$  stovėjimo vietos;

3.  $140 \text{ m}^2$  skiriamos 2 stovėjimo vietos +  $75 \text{ m}^2$  skiriamos 2,14 stovėjimo vietos = 4.14 stovėjimo vietų t. y. sklype Nr.1 turi būti numatytos 4 automobilių stovėjimo vietos.

Kadangi esamame name įrengtas 2 vietų garažas, todėl sklype papildomai vietoj 4 stovėjimo vietų numatomos 2 stovėjimo vietos, kurios su 2 stovėjimo vietomis garaže viso sudaro 4 privalomas stovėjimo vietas.

**Suplanuotame sklype Nr. 2 numatomi statyti pastatai ir planuojamos stovėjimo vietos:**

Sklype Nr. 2 numatomas statyti gyvenamosios paskirties vienbutis/dvibutis namas. Šiam pastatui automobilių parkavimo poreikis nustatytas pagal STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai" 30 lentelę:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
------	------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Atidalintame sklype numatyta įrengti 2 automobilių stovėjimo vietas, o tai lemia leistiną planuojamo pastato maksimalų pagrindinio užstatymo plotą iki 140 m<sup>2</sup>, tačiau jeigu pastate bus įrengiamas garažas 1 automobiliui, pastato pagrindinis plotas galės siekti iki 175 m<sup>2</sup> (140 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup> = 175 m<sup>2</sup>), jeigu bus įrengiamas garažas 2 automobiliams, pastato pagrindinis plotas galės siekti iki 210 m<sup>2</sup> (140 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup> = 210 m<sup>2</sup>).

*Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui – vietų skaičių spręsti teisės aktų nustatyta tvarka.*

## 5. Aplinkos apsauga. Teritorijos želdiniai

Žalieji plotai suplanuoti pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos“, patvirt. 2007m gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 (priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedas-lentelė „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“)

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

Sklypui Nr. 1 numatomas ne mažesnis kaip 258 m<sup>2</sup> želdynų plotas, t. y. ne mažiau kaip 25 procentų nuo viso sklypo ploto (sklypo plotas 1030 m<sup>2</sup> x 25 % = 257.5 m<sup>2</sup> priklausomųjų želdynų ploto).

Sklypui Nr. 2 numatomas ne mažesnis kaip 270 m<sup>2</sup> želdynų plotas, t. y. ne mažiau kaip 25 procentų nuo viso sklypo ploto (sklypo plotas 1077 m<sup>2</sup> x 25 % = 269,25 m<sup>2</sup> priklausomųjų želdynų ploto).

Procedūros dėl poveikio aplinkai vertinimo neprivalomos, kai statiniai nepatenka į PŪV ir PAV veiklų sąrašus pagal 1-2 priedus, ir kai plotas užstatytas pastatais ir aikštelėmis nesudaro 0,5 ha.

Detaliojo plano sprendinių pasekmės neturi sukelti neigiamo poveikio supančiai aplinkai – gretimų žemės sklypų naudotojams bei tretiesiems asmenims arba kitaip pabloginti esančią padėtį. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos planuojamame sklype numatamai ūkinei veiklai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono bendrojo plano I-ajam pakeitimui. Vykdamas žemės kasybos ir reljefo pakėlimo, užpilant statybiniu gruntu, darbus turi būti saugomas derlingas dirvožemio sluoksnis, vėliau panaudojamas žalių plotų įrangimui.

## 6. Gaisrinė sauga.

Detaliajame planavime vadovaujamas:

Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013m. gruodžio 31d., bei „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, patvirt. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 XV „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“.

Gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatomas:

Iš tvenkinio, esančio 80 m. atstumu nuo toliausiai planuojamos užstatymo zonos.

Esami ir numatomi statyti pastatai išsidėstę šalia Žilvičių gatvės, kuri yra dengta žvyro danga, todėl gaisro gesinimo darbai gali būti vykdomi nuo Žilvino gatvės. Tarp esamos ir planuojamos užstatymo zonos yra ne mažesnis kaip 7.5 m atstumas.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones, bei gavus gretimų sklypų savininkų ir naudotojų sutikimus).

PASTABOS:

1. Atsiradus galimybei prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, prie dujotiekio ar ryšio tinklų, konkretizuojant detaliojo plano sprendinius projektuojamiems pastatams gauti technines prisijungimo sąlygas.

2. Užstatoma teritorija, naujai planuojami įvadai į statinius gali kisti rengiant statinių techninį projektą. Rengiant statinių techninius projektus būtina vadovautis galiojančiais teisės aktais. Numatyti kietų dangų atstatymą esamų kelių, aikštelių, įvažų zonoje.

3. Žemės naudojimo būdas atitinka Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005m. sausio 20d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 ( LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija) bei teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją (11 lentelė), patvirtintą LR aplinkos ministro 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009.

4. Detaliojo plano sprendiniai galioja sklypo ribose. Sprendiniai už sklypo ribų yra informacinio pobūdžio.

#### IV INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

##### ***Vandentiekio ir nuotekų tinklai:***

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vandentiekis prijungiamas į abu suplanuotus sklypus nuo esamo vandens gręžinio. Nuotekos abiem suplanuotiems sklypams nuvedamos į esamus vietinius biologinių valymo įrenginius.

Vadovaujantis UAB „Giraitės vandenys“ 2018-03-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG63252, artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami geriamojo vandens tiekimo tinklai yra Kauno g., Ramučių k., nutolę atstumu ~0,5 km., nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklai yra Kauno g., Ramučių k., nutolę atstumu ~ 0,5 km., paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklai yra Kauno g. Ramučių k., nutolę atstumu ~0,5 km. Ateityje, atsiradus galimybei, planuojamai teritorijai vandentiekio ir nuotekų tinklai turi būti prijungiami prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

##### ***Elektros energijos tiekimas.***

Į planuojamą teritoriją yra atvesti 0.4 kV elektros tinklai, kurie jau elektra aprūpina suformuotą sklypą Nr. 1. Sklypui Nr. 2 numatoma elektros prijungimą atvesti nuo esamų 0.4 kV elektros tinklų. Esamam elektros tinklui numatoma elektros tinklų apsaugos zona, bei servitutas.

##### ***Dujų tiekimas***

Šalia planuojamos teritorijos nėra nutiesta dujotiekio tinklų, nuo kurių galima būtų prisijungti dujas, todėl numatyta trasa naujų komunikacijų į planuojamą objektą paklojimui.

##### ***Ryšiai.***

Planuojamuose sklypuose esamų ryšių tinklai nenuiesti. Vadovaujantis Telia Lietuva AB, 2018-03-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG63475, numatyta trasa dėl naujų komunikacijų į planuojamus objektus paklojimo nuo artimiausio šulinio Žilvičių gatvėje.

##### ***Šilumos tiekimo tinklai***

Šilumos tiekimo tinklų į planuojamus sklypus nenumatoma atvesti.

*Pastaba: naujai planuojami įvadai į statinius gali kisti rengiant statinių techninį projektą. Rengiant statinių techninius projektus būtina vadovautis galiojančiais teisės aktais.*

##### ***Servitutai:***

###### ***Suplanuotame sklype Nr. 1 numatomi servitutai:***

(Esamas) S - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis)(per žemės sklypą kad. Nr. 5233/0003:177) – 0.0472 ha.

*Pastaba:* servitutas S pertvarkomų žemės sklypų NT registrų išrašė įregistruotas 0.0352 ha. ploto, o žemės sklype kad. Nr. 5233/0003:177 šis servitutas įregistruotas 0.0472 ha., todėl šio detaliojo plano koregavimo metu patikslinamas S servituto plotas sklype Nr. 1 ir Nr. 2 iš 0.0352 ha keičiamas plotas į 0.0472 ha.

(tarnaujantio servituto plotą įrodantys dokumentai pridedami kaip priedai).

(Numatomas) S1 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) (tarnauja atidalintam sklypui Nr. 2, sklypams Kad. Nr. 5233/0003:179, Kad. Nr. 5233/0003:178, Kad. Nr. 5233/0003:177, bei tinklus aptarnaujančioms organizacijoms) – 106 m<sup>2</sup>.

(Numatomas) S3 – (222) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (tarnauja atidalintam sklypui Nr. 2, sklypams Kad. Nr. 5233/0003:179, Kad. Nr. 5233/0003:178, Kad. Nr. 5233/0003:177, bei tinklus aptarnaujančioms organizacijoms) – 106 m<sup>2</sup>.

(Numatomas) S2 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) (viešpataujantis daiktas) (numatytas atidalintame sklype Nr. 2) – 93 m<sup>2</sup>.

(Numatomas) S4 – (218) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) (numatytas atidalintame sklype Nr. 2) – 93 m<sup>2</sup>.

(Numatomas) S5 – (218) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) (numatytas atidalintame sklype Nr. 2) –48 m<sup>2</sup>.



(Numatomas) S6 – (218) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) (numatytas atidalintame sklype Nr. 2) –82 m2.

#### **Suplanuotame sklype Nr. 2 numatomi servitutai:**

(Esamas) S - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis)(per žemės sklypą kad. Nr. 5233/0003:177) – 0.0472 ha.

*Pastaba:* servitutas S pertvarkomų žemės sklypų NT registrų išrašė įregistruotas 0.0352 ha. ploto, o žemės sklype kad. Nr. 5233/0003:177 šis servitutas įregistruotas 0.0472 ha., todėl šio detaliojo plano koregavimo metu patikslinamas S servituto plotas sklype Nr. 1 ir Nr. 2 iš 0.0352 ha keičiamas plotas į 0.0472 ha.

(tarnaujančio servituto plotą įrodantys dokumentai pridedami kaip priedai).

(Numatomas) S2 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas) (tarnauja atidalintam sklypui Nr. 1, sklypams Kad. Nr. 5233/0003:179, Kad. Nr. 5233/0003:178, Kad. Nr. 5233/0003:177, bei tinklus aptarnaujančioms organizacijoms) – 93 m2.

(Numatomas) S4 – (222) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (tarnauja atidalintam sklypui Nr. 1, sklypams Kad. Nr. 5233/0003:179, Kad. Nr. 5233/0003:178, Kad. Nr. 5233/0003:177, bei tinklus aptarnaujančioms organizacijoms) – 93 m2.

(Numatomas) S1 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas) (viešpataujantis daiktas) (numatytas atidalintame sklype Nr. 1) – 106 m2.

(Numatomas) S3 – (218) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) (numatytas atidalintame sklype Nr. 1) – 106 m2.

(Numatomas) S5 – (222) servitutas (tarp taškų a-b-c-d-e-f-hg-h-i) – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (tarnauja atidalintam sklypui Nr. 1 bei elektros tinklus aptarnaujančiai įmonei) – 48 m2.

(Numatomas) S6 – (222) servitutas (tarp taškų j-k-l-m)– teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (tarnauja atidalintam sklypui Nr. 1) –82 m2.

#### **Projekto rengimo metu nustatyti apribojimai**

##### **Suplanuotas sklypas Nr. 1**

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992.05.12 nutarimu Nr.343 (LRV 1995.12.29 nutarimo Nr.1640 redakcija):

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona

##### **Suplanuotas sklypas Nr. 2**

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992.05.12 nutarimu Nr.343 (LRV 1995.12.29 nutarimo Nr.1640 redakcija):

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona;

XXVI. Miško naudojimo apribojimai.

## **V. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS**

Planuojamų žemės sklypų detaliojo plano koregavimo sprendinių pasekmės įvertintos šiais aspektais: pagal teritorijų planavimo sąvado reikalavimus ir pagal poveikio aplinkai vertinimo įstatyme numatytus aspektus. Detaliojo plano koregavimo sprendinių pasekmės neturi sukelti neigiamo poveikio supančiai aplinkai – gretimų žemės sklypų naudotojams, bei tretiesiems asmenims, arba kitaip pabloginti esančią padėtį.

Planuojamuose sklypuose nenumatoma jokių kenksmingų ar kitais neigiamą poveiki galinčių sukelti daiktų. Gretimose teritorijose neigiamos įtakos neturi.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių ekspozicija ir viešas svarstymas su visuomene sudaro galimybę išvengti nepageidaujamo poveikio aplinkai. Detaliojo plano sprendiniai, atitinka LR galiojančias normas ir taisykles, vadovaujantis nustatytomis planavimo sąlygomis.

## **VI. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS APIE KEIČIAMĄ DETALŲJĮ PLANĄ**

Detaliojo plano viešumo procedūros atliktos, vadovaujantis „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimais dėl teritorijų planavimo nuostatais,,

Visuomenės informavimas apie koreguojamą detalųjį planą :

-Apie pradedamą rengti ir parengtą Kauno rajono savivaldybės internetiniame puslapyje ([www.krs.lt](http://www.krs.lt)) ;

-TPDRIS informacinėje sistemoje (Informacija apie viešumo procedūras, detaliojo plano brėžinys bei aiškinamasis raštas);

-Gretimų sklypų savininkams ir naudotojams išsiųsti registruoti informaciniai laiškai (informacija apie pašto korespondenciją pridedama viešumo procedūrų dokumentų sudėtyje). Laiškai išsiųsti kaimynų deklaruotos vietos adresu, pagal VĮ REGISTRŲ CENTRAS duomenis (viešumo procedūrų dokumentų sudėtyje).

Sprendiniai paskelbti ir viešinami Karmėlavos seniūnijoje;

Motyvuotus pasiūlymus, paklausimus bei pretenzijas galima siųsti detaliojo plano rengėjui arba planavimo iniciatoriui ar įgaliotiems asmenims susipažinimo laikotarpiu, bei viešo susirinkimo metu.



Projekto autorė

Sonata Liutkevičienė