

## DETALIOJO PLANO

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. ĮS-1188 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. ir 3 skl. detalų planą šiuose žemės sklypuose Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 6, kadastro Nr. 5247/0012:446, kurio plotas 0,1456 ha, Rasos g. 4, kadastro Nr. 5247/0012:448, kurio plotas 0,1452 ha,

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Antano Nesteckio) ir plano iniciatoriaus (UAB "Namas LT") prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. ĮS-1654 (2018-09-10), Nr.ĮS-1830 (2018-10-09) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-910 (2018-10-11).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

- 1.1. Padalyti žemės sklypus;
- 1.2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita;
- 1.3. Nustatyti teritorijos užstatymo tipą.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

### 2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. ĮS-1188 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. ir 3 skl., detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 6, kadastro Nr. 5247/0012:446, kurio plotas 0,1456 ha, Rasos g. 4, kadastro Nr. 5247/0012:448, kurio plotas 0,1452 ha.

#### Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299.
2. Specialiųjų planų:
  - Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno r. sav., Alšėnų sen. specialusis planas, T00071547, 2014-05-26;
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341, (T00026959 (000522006004));
  - Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų - degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 18 d. sprendimas Nr. TS-68;

KVAL.PATV. DOK. NR.	<b>UAB "MTARCH"</b> Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com, Tel.: 8 37 207335			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. ĮS-1188 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. ir 3 skl. detalų planą šiuose žemės sklypuose Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 6, kadastro Nr. 5247/0012:446, kurio plotas 0,1456 ha, Rasos g. 4, kadastro Nr. 5247/0012:448, kurio plotas 0,1452 ha. detaliojo plano koregavimas			
				A 1097	PV	M.Torrau	DOKUMENTO PAVADINIMAS <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>
LT	Organizatorius: Kauno raj. savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: UAB „Namas LT“			DOKUMENTO ŽYMUO <b>2018/19-DPK-AR</b>		LAPAS	LAPŲ
		Archit.	A.Pūkienė			1	9

- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016 m. gruodžio 22 d. sprendimas Nr. TS-410;
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26.

### 3. Detaliųjų planų:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-11-27 įsakymu Nr. ĮS-1188 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., 1 skl. ir 3 skl., detalusis planas.

### 3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 4 ir 6.

Sklypas kadastrinis Nr. 5247/0012:448, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-0312-7108)), kaip UAB "Namas LT" nuosavybė. Sklypo plotas ~ 0,1452 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypas kadastrinis Nr. 5247/0012:446, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-0312-7084)), kaip UAB "Namas LT" nuosavybė. Sklypo plotas ~ 0,1456 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

### Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš pietų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5247/0012:450	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 2, 2A	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	R.S., L.S., J.K, A.K. (privatūs asmenys)

Iš vakarų pusės su:

- Rasos g.

Iš šiaurės pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5247/0012:444	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Rasos g. 8	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	R.P., A.P. (privatūs asmenys)

Iš rytų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	5247/0012:5	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k.	Žemės ūkių/-/	V.D. (privatus asmuo)

### Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš vakarų pusėje esančios Rasos g.

	Lapas	Lapų	Laida
	2	9	0

## Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

## Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5247/0012:448:

1) XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,1452ha;

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5247/0012:446:

1) XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,1456 ha;

## Servitutai

Panuojamos teritorijos NT registro centrinio duomenų banko išrašuose nėra įregistruotų servitutų.

Žemės sklypo plane (sklype kad. Nr. 5247/0012:448) pažymėti du servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti ir eksploatuoti elektros ir inžinerinius tinklus skl. Nr. 1-3, 5, 7-13, 15, 17, 19, 21, 22, 44, (plotas – 0,4200 ha); **TIKSLINAMAS\***
- Servitutas S – leisti tiesti ir eksploatuoti elektros ir inžinerinius tinklus sklypų Nr. 1-2, 4-22, 44 savininkams (plotas – 0,0170 ha); **TIKSLINAMAS\***

Žemės sklypo plane (sklype kad. Nr. 5247/0012:448) pažymėti du servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti ir eksploatuoti elektros ir inžinerinius tinklus skl. Nr. 1-3, 7-13, 15, 17, 19, 21, 22, 44, (plotas – 0,4197 ha); **TIKSLINAMAS\***
- Servitutas S – leisti tiesti ir eksploatuoti elektros ir inžinerinius tinklus sklypų Nr. 1-4, 6-22, 44 savininkams (plotas – 0,0173 ha); **TIKSLINAMAS\***

\* Žr. brėžinį „Servitutų schema“.

## Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Artimiausias kultūros paveldo objektas yra Garliavos evangelikų liuteronų bažnyčia (kodas – 30618), esantis apie 1,7 km į rytus nuo planuojamos teritorijos. Į planuojamą teritoriją nepatenka į šio kultūros paveldo objekto apsaugos zona.

## Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

## „NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“.

Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra Jiesios upė ir jos slėniai (ES kodas: LTKAU0014 , priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 9180, Griovių ir šlaitų miškai; Purpurinis plokščiavabalis; Ūdra), esančios maždaug už 3,3 km į rytus nuo planuojamos teritorijos.

## Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

	Lapas	Lapų	Laida
	3	9	0

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), gyvenamosiose teritorijose (mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypuose turi būti ne mažiau 25% želdynų ploto.

#### 4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

#### 5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

##### Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano koregavimu siūloma žemės sklypams kad. Nr. 5247/0012:448 ir kad. Nr. 5247/0012:446 nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita, bei nustatyti teritorijos užstatymo tipą.

##### Sprendinių konkretizavimo principai

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo sprendinių brėžinį, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į plėtros teritorijas siūlomas vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu (U.6 – neprioritetinės plėtros kaimai).



	Lapas	Lapų	Laida
	4	9	0

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipas	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtos teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai				
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į ubaristišę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami					9	10	11	12
5	6	7	8	9	10	11	12	13				
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>												
Plėtos teritorijos siūlomos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U.5	Stambų daugiabūvinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (įstintis užstatymas)	Žemės ūkio (ekologinė žemlūbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškinis ūkis; •Kitos paskirties: -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai); -atskiri želdynai teritorijos; -visuomeninės paskirties teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); •Konservacinės paskirties; •Vandens ūkis	≤ 0,6	8,5		Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2			p.1 p.4.1 p.4.2 p.7	p.12 p.21
	U.6	Neprioritetinės plėtos kaimai		≤ 0,6	8,5			p.2	p.5		p.1 p.7	p.12 p.21

1 pav. Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo brėžinio ištrauka

Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo sprendinių brėžinyje nustatytos pastabos:

- p.1 – užstatymas galimas pavieniauose sklypuose arba jų grupėse išlaikant maksimalų gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumą (10 namų/ha).
- p.2 – atsižvelgiant į konkrečią situaciją saugojimo režimas gali būti taikomas želdynų grupėms, reljefo formoms sklypų ribose, pastatų ar jų grupių sklypuose. Saugojimo režimas taikomas ir objektams, įrašytiems į Kultūros vertybių Registrą, bet nepaskelbtiems saugomais ir kurių teritorijų ir apsaugos zonų planai nėra parengti.
- p.5 – galima statinių rekonstrukcija, modernizavimas esamo kompaktinio užstatymo ribose, tarp esamo ir naujo užstatymo neturi likti neužstatytų ir nenaudojamų sklypų.
- p.7 – privaloma sąlyga – inžinerinių tinklų funkcionavimas.
- p.12 – gamtinio karkaso teritorijose, patenkančiose į plėtos teritorijas, siekiant išvengti sklypų skaidymo ir “bešeimyniškumo” yra siūlomas paskirties keitimas pagal zonią nustatytą reglamentą. Nurodytose teritorijose galioja specifinės tos teritorijos naudojimo nuostatos, t.y. privaloma vadovautis Gamtinio karkaso nuostatomis ir yra nerekomenduojama pastatų statyba, prioritetas teikiamas gamtinio karkaso teritorijų formavimui ir palaikymui (žr. aiškinamojo rašto 9 skyrių ir “Gamtinio karkaso brėžinį”).
- p.21 – vietovėse prie magistralinių dujotiekių turi būti ribojamas užstatymo tankumas ir intensyvumas po 200 metrų atstumu nuo esamo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies. Pagal pirmos klasės vietovės reikalavimus galimas pastatų, skirtų žmonėms būti (naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkio, pramonės, komercijos, kultūros, transporto ir kt. veiklai) skaičius, neturi viršyti 10 pastatų 1600 metrų išilgai vamzdžio ašies (jei pakloti 2 magistraliniai dujotiekiai ir planuojamas magistralinis dujotiekis, tai nuo kraštinių vamzdžių ašies).

## 6. SPRENDINIAI

Detalioju planu sklypams kad. Nr. 5247/0012:448 ir kad. Nr. 5247/0012:446 nustatomi naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona ir teritorijos užstatymo tipas). Numatomi teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo sprendinių brėžinį, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsėjo 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į plėtos teritorijas siūlomas vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu (U.6 – neprioritetinės plėtos kaimai).

	Lapas	Lapų	Laida
	5	9	0

Sklypuose galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

1. žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai)
2. miškų ūkio
3. kitos paskirties
4. konservacinės paskirties
5. vandens ūkio

Kitos paskirties žemėje galimi naudojimo būdai:

1. pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);
2. gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai);
3. atskirųjų želdynų teritorijos;
4. visuomeninės paskirties teritorijos;
5. komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.);
6. rekreacinės teritorijos;
7. inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
8. konservacinės paskirties;
9. vandens ūkio.

Detalioju planu planuojamiems sklypams nr. 1-2 naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami. Naudojimo būdas tikslinamas į: *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos* (pagal NT registro centrinio duomenų banko išrašą buvo "gyvenamosios teritorijos").

Sklypas Nr. 1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypas Nr. 2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Kauno rajono bendrojo plano I-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojamai teritorijai numato maksimalų užstatymo intensyvumą  $\leq 0,6$  ir maksimalų pastatų aukštingumą – 8,5 m.

Pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", 9 priedą (Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reglamentai), maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4.

Planuojamoje teritorijoje sklypams nr. 1-2 nustatomas 0,4 užstatymo intensyvumas (UI). Maksimalus pastatų aukštingumas numatomas iki 8,5 m (2 a). Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose (sklypai nr. 1-2) statybos metu turi būti numatyta ne mažiau 25% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“. Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano eigoje sklypams nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypui Nr. 1 užstatymo tankumas – 21% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;
- Sklypui Nr. 2 užstatymo tankumas – 21% ir užstatymo intensyvumas – 0,40;

Planuojamuose sklypuose numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

**Susisiekimo sistema**

Į planuojamus sklypus patenkama iš Rasos gatvės.

	Lapas	Lapų	Laida
	6	9	0

Detaliajame plane nurodoma sąlyginės įvažiavimo į sklypus vietos. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamuose sklypuose.

### Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais:

#### Sklype Nr. 1:

- VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0087 ha;
- XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,1452 ha;
- XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinkle ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0194 ha.

#### Sklype Nr. 2:

- VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0077 ha;
- IX Dujotiekių apsaugos zonos – 0,0006 ha;
- XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,1456 ha;
- XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinkle ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0305 ha.

### Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Ryšio tinklai yra šalia planuojamos teritorijos. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų elektros tinklų.

Dujotiekių tinklai. Dujotiekių tinklai yra šalia planuojamos teritorijos. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vadovaujantis UAB "Giraitės vandenys" išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG85841 (2018-10-24), privačiomis lėšomis įrengti vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo bei nuvedimo ir paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklai yra Rasos g., Jonučių k., šalia sklypo. Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų tinklų, būtina gauti tinklų savininko sutikimą.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma naudoti esamą hidrantą, nuo planuojamos teritorijos nutolusį apie 440 m (šalia pastato adresu Mokslo g. 1, Mastaičių k.). Duomenys paimti iš UAB "Kauno vandenys" hidrantų žemėlapis (žr. skyrių "Gaisriniai reikalavimai").

Pastabos:

1. Prisijungimui prie tinklų reikalingas juos klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.
2. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.
3. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

### Servitutai

#### Sklypas Nr.1:

• Servitutas S1.1 (kodas:222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*), tarnauja dalinam sklypui Nr. 2 ir sklypams Nr.1-2, 4, 6-22,44 (iš seno koreguojamo detaliojo plano) bei centralizuotus tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas 170 m<sup>2</sup>;

• Servitutas S2.1 (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) viešpatauja sklype Nr. 2, plotas 173 m<sup>2</sup>;

• Servitutai (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) viešpatauja sklypuose Nr. 1-2, 7-13, 15, 17, 19, 21, 22, 44 (iš koreguojamo detaliojo plano);

	Lapas	Lapų	Laida
	7	9	0

## Sklypas Nr.2:

- Servitutas S2.1 (kodas:222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*), tarnauja dalinam sklypui Nr. 1 ir sklypams Nr.1-2, 4, 6-22,44 (iš koreguojamo detaliojo plano) bei centralizuotus tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas 173 m<sup>2</sup>;
- Servitutas S1.1 (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) viešpatauja sklype Nr. 1, plotas 170 m<sup>2</sup>;
- Servitutai (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) viešpatauja sklypuose Nr. 1-2, 7-13, 15, 17, 19, 21, 22, 44 (iš koreguojamo detaliojo plano).

### \*Pastaba:

Sklypuose nr. 1-2 numatomi du tarnaujantys servitutai (S1.1 ir S2.1, kodai:222), vadovaujantis ankščiau rengtu ir patvirtintu detalioju planu, bei žemės sklypų ribų planais. Sklypai taip pat turi viešpataujančius servitutus (kodai:2018), numatytus prieš tai rengtame detalijame plane. Servitutai sklypų NT registro centrinio duomenų banko išrašuose neįregistruoti.

### Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

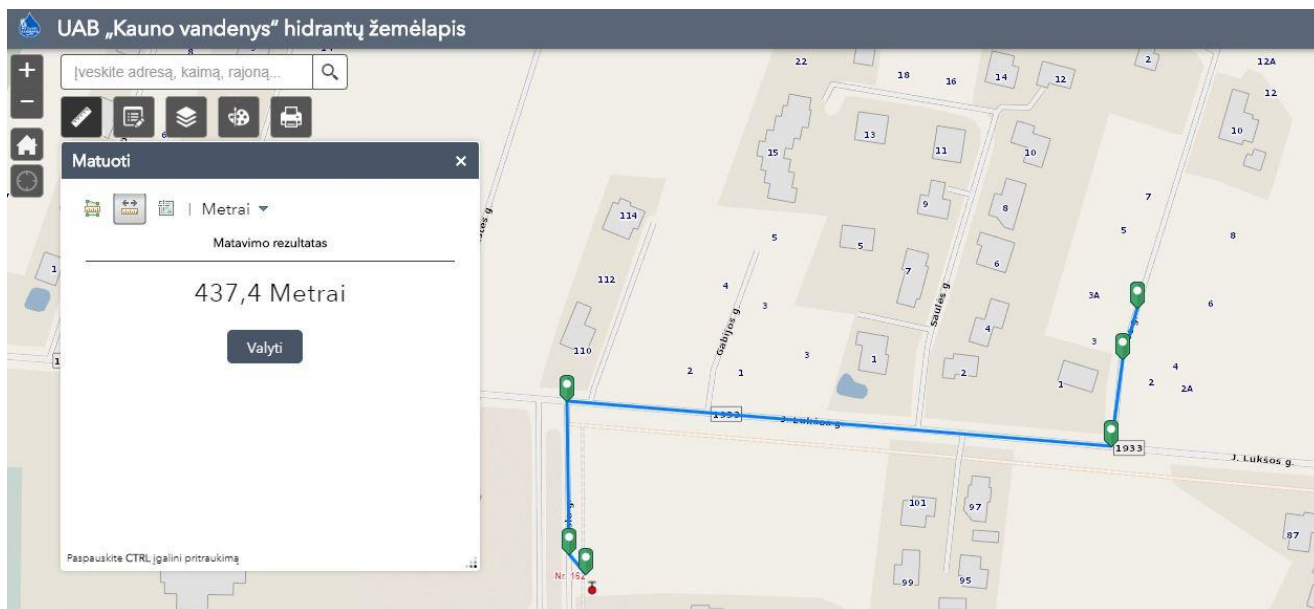
Detaliojo plano koregavime numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažavimas prie išorės gaisrų gesinimo priemonių sklypuose Nr.1-2.

Detaliojo plano koregavime numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažavimas prie išorės gaisrų gesinimo priemonių važiuojant Rasos gatve. 12x12 m gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė nenumatoma, nes Rasos gatvė nėra akligatvis. Statinių statybos zonos sklypuose nr. 1-2 nuo kelio nėra nutolusios daugiau kaip 25 m.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje numatoma naudoti esamą hidrantą, nuo planuojamos teritorijos nutolusį apie 440 m (šalia pastato adresu Mokslo g. 1, Mastaičių k.). Duomenys paimti iš UAB "Kauno vandenys" hidrantų žemėlapis.

	Lapas	Lapų	Laida
	8	9	0





Pastabos:

1) Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

2) Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

### Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buitės atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

### SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į plėtros teritorijas siūlomas vystyti 2019 m. – 2029 m. laikotarpiu (U.6 – neprioritetinės plėtros kaimai). Sklypams nr. 1-2 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis, blokuotas (VD).

	Lapas	Lapų	Laida
	9	9	0