

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

• **TVD Nr. K - VT - 52 - 19 - 241.**

- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2019 m. balandžio 29 d. Nr. S - 434.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. kovo 28 d. įsakymas Nr. ĮS - 575 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

Organizuojamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 10 d. įsakymu ĮS - 1117 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., 423 skl., detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Slėnio g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:570, kurio plotas 0,1303 ha.

**TPD lygmuo:** vietovės.

**TPD rūšis:** kompleksinis (detalusis planas).

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Slėnio g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:570. Plotas: 0,1303 ha.

**TPD koregavimo tikslas:**

- Padalyti žemės sklypą;
- Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

**TPD organizatorius:** Kauno rajono savivaldybės administracija.

**TPD iniciatorius:** A. B, kurį atstovauja A. I.

**TPD rengėjas:** UAB "Planuotojai" Vasario 16 - osios g .8 - 6, Kaunas.

**TPD projekto vadovas:** Rasa Pečiulienė kvalifikacijos atestato Nr. A 775.

Projekto rengėjas - Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

### ESAMA PADĖTIS

- Žemės sklypas Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Slėnio g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:570.

Sklypo plotas: 0,1303 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo savininkas: A. B.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausiančios melioracijos sistemos bei įrenginiai , plotas - 0,1303 ha.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas - 0,0114 ha.

II. Kelių apsaugos zonos, plotas - 0,0487 ha.

31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	7	0

Kitos daiktinės teisės: Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 93 kv.m žemės sklype 5260/0008:588. Sudaryta 2014 - 08 - 26 d. servituto sutartis Nr. 2 - 4676.

Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 90 kv.m, žemės sklypui 5260/0008:572 . Sudaryta 2014 - 08 - 26 d. servituto sutartis Nr. 2 - 4676.

### PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojamas žemės sklypas yra U4 teritorijoje. Tai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo teritorija, plėtros teritorijos.



### GRETIMYBĖS

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Slėnio g. 2, gretimybės:

- Šiaurės ir rytų pusėje žemės sklypo gretimybė - Slėnio gatvė valstybės žemėje.
- Vakarų pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kadastro Nr.5260/0008:588. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,1578 ha. Adresas Saulės g.1.
- Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kadastro Nr.5260/0008:571 - Slėnio g.4. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,1221 ha.

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus jungiame į bendrą inžinerinių tinklų sistemą. Privačiomis lėšomis pakloti vandentiekio tinklai yra Saulės gatvėje ir Slėnio gatvėje, Slėnio gatvėje pasibaigia prie žemės sklypo Slėnio g.12. Buitinių nuotekų tinklai pakloti projektuojamame sklype

<b>31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.



**Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis:**

- Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS - 299).
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr.TS - 385).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341).
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2014 - 06 - sprendimu Nr.TS - 275).
- Kauno raj. savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiuoju planu (patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS - 43 ).



<b>31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

## SPRENDINIAI

### PROJEKTUOJAMUOSE SKLYPUOSE

**Žemės sklypo Nr. 1** p l o t a s 7 0 0 k v . m ;  
(tarp taškų 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai –GV.

Užstatymo tipas: vienbutis, dvibutis užstatymas – vd.

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

Leistinas pastatų aukštis (m) – 8,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 34%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

- Projektuojamas - servitutas s3, plotas 49 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr.2 savininkams ir kt. asmenims (tarnaujantis).
- Servitutas s2, plotas 14 kv - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.2 (viešpataujantis daiktas).
- Servitutas s1, plotas 90 kv.m - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.2 (viešpataujantis daiktas).
- Servitutas, plotas 93 kv - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kadastro Nr.5260/0008:588 (viešpataujantis daiktas - esamas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI.Elektros linijų apsaugos zonos.

XXI.Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

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

**Žemės sklypo Nr. 2** p l o t a s 6 0 3 k v . m ;  
(tarp taškų 1, 2, 3, 4, 9, 10).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai –GV.

Užstatymo tipas: vienbutis, dvibutis užstatymas – vd.

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

Leistinas pastatų aukštis (m) – 8,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 35%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%

<b>31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

- Projektuojamas - servitutas s1, plotas 90 kv.m - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr.1 ir kadastro Nr.5260/0008:572 savininkams (tarnaujantis daiktas).
- Projektuojamas s2, plotas 14 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr.1 savininkams ir kt. asmenims (tarnaujantis daiktas).
- Servitutas s3, plotas 49 kv - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr.1 (viešpataujantis daiktas).
- Servitutas, plotas 93 kv - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kadastro Nr.5260/0008:588 (viešpataujantis daiktas - esamas).

•  
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI.Elektros linijų apsaugos zonos.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos.

XXI.Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

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

Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamo žemės sklypo riba.

Patvirtintame detalajame plane nuo Garliavos apyl. seniūnijos kelio nustatyti 10,00 m pločio kelio apribojimai. Vadovaujantis STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" kelio apribojimas naikinamas, nustatoma Slėnio gatvės kategorija - D (pagalbinė gatvė). Inžineriniai tinklai pakloti gatvės raudonųjų linijų ribose.

Gretimoje aplinkoje melioracijos sistemos sunaikintos, teritorijoje pakloti lietaus nuotekų tinklai.

## **INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

Projektuojami inžineriniai tinklai jungiami į bendrą Kauno rajono inžinerinių tinklų sistemą.

Projektuojamų tinklų galingumas ir įrenginių išdėstymo vieta tikslinama rengiant konkrečių pastatų ir inžinerinių tinklų techninius projektus.

- Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje pilnai išvystyta, teritorijoje yra visi reikalingi inžineriniai tinklai. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus - įvadus prijungiame prie esamų magistralinių tinklų.
- 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.

Vyksta derybos dėl vandentiekio tinklų prisijungimo prie privačiomis lėšomis paklotų vandentiekio tinklų Slėnio gatvėje.

- Vandentiekio tinklai projektuojami vadovaujantis UAB "Kauno vandenys"

<b>31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

išduotomis 2019-08-07 Nr. REG113796 teritorijų planavimo sąlygomis. Inžineriniai tinklai prijungiami prie esamos d200 mm vandentiekio linijos. Privačiomis lėšomis pakloti vandentiekio tinklai yra Saulės gatvėje ir Slėnio gatvėje, pasibaigia prie žemės sklypo Slėnio g.12. Buitinių nuotekų tinklai pakloti projektuojamame sklype.

- Ryšių tinklai projektuojami vadovaujantis Telia Lietuva, AB išduotomis 2019-08-02 Nr. REG113431 teritorijų planavimo sąlygomis. Teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais. Ryšių tinklai prijungiami nuo artimiausio ryšių šulinio Slėnio gatvėje. Rengiant pastato techninį projektą iš Telia Lietuva, AB išimti projektavimo sąlygas.
- Dujotiekių ir elektros tinklai projektuojami vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotomis 2019-08-02 Nr. REG113335 teritorijų planavimo sąlygomis. Dujotiekių reguliavimo spintų ir elektros komercinės apskaitos spintų vieta sąlyginė, tikslinti rengiant techninius projektus.

Projektuojamų inžinerinių tinklų prijungimą ir konkretų inžinerinių tinklų išdėstymą sklype spręsti techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

- Projektuojamiems sklypams taikomos "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos", patvirtintos LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr.343 bei daliniai pakeitimai.

- Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto - 25 % (tai želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės sklypo ploto) sklypuose.

Prie projektuojamų žemės sklypų galima privažiuoti esama Slėnio gatve.

- Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 kv.m, bet neviršija 140 kv.m - 2 vietos. Projektuojamos 2 automobilių parkavimo vietos. Automobiliai parkuojami savame žemės sklype.

## **GAISRINĖ SAUGA**

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Artimiausias gaisrinis hidrantas įrengtas Žaibo/ Bičių gatvių sankirtoje

Projektuojant ir klojant vandentiekio tinklą, būtina įrengti priešgaisrinį hidrantą.

Detaliajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant techninius projektus.

- 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.

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Nuo privažiavimo kelių iki pastatų

<b>31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

atstumai atitinka reikalavimus. Privažiavimo keliai - esami. Gaisro atveju privažiuoti prie pastatų yra galimybė iš Slėnio gatvės. Privažiavimo gatvės plotis - 5,50 m.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

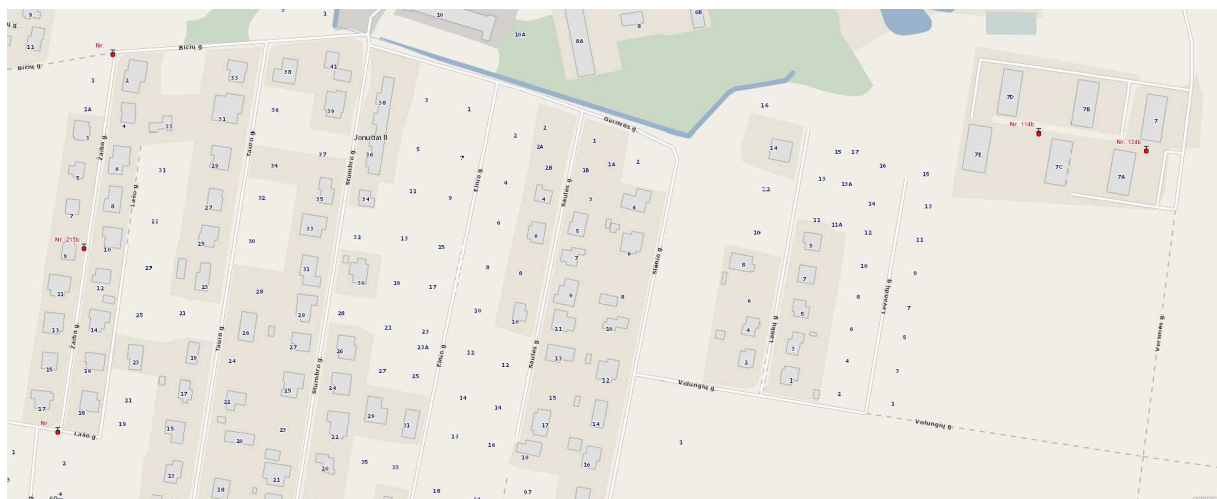
Projektuojant pastatus vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Šis reglamentas yra privalomas visiems statybos dalyviams, viešojo administravimo subjektams, taip pat kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims, kurių veiklą reglamentuoja Statybos įstatymas. Gaisro plitimas 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 ar gaisrinio hidranto.

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

Artimiausios Kauno m. priešgaisrinės gelbėjimo valdybos:

- Kauno APGV Garliavos komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Lozoraičio g.17D, Garliavoje.

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



## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

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

Projekto vadovė Laimutė Pėželiienė

<b>31 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>