

## 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 - 20 - 120.**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 6 d. įsakymas Nr. ĮS – 272 “Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo”.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 28 d. įsakymas Nr. ĮS - 474 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2020m. kovo 4 d. Nr. S-228 tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatoriaus.

Organizuojamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 20 d. sprendimu Nr. TS-380 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos II k., žemės sklypo, kadastro Nr.5233/0006:356, detaliojo plano - vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo projektas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos II k., Gilių g.7, kadastro Nr.5233/0006:803.

**TPD lygmuo:** vietovės.

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

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas

- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos II k., Gilių g.7, kadastro Nr. 5233/0006:803. Plotas: 0,2146 ha.

• **TPD uždaviniai :**

1. Žemės sklypo, esančiam Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos II k., Gilių g.7, kadastro Nr.5233/0006:803 padalinti į du ar daugiau atskirų sklypų.
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus: teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto 2014- 08- 28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS - 299 ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I - ojo pakeitimo koregavimo, patvirtinto 2017- 11- 16 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS - 411, sprendiniams.

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

**TPD iniciatoriai:** E. L. (privatus asmuo).

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

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

<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>1</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>

## ESAMA PADĖTIS

- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos II k., Gilių g.7, kadastro Nr. 5233/0006:803.

Sklypo plotas: Plotas: 0,2146 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo savininkas - E. L.

Žemės sklypui taikytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

VI skyrius, 8-asis skirsnis - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos - 0,2146ha.

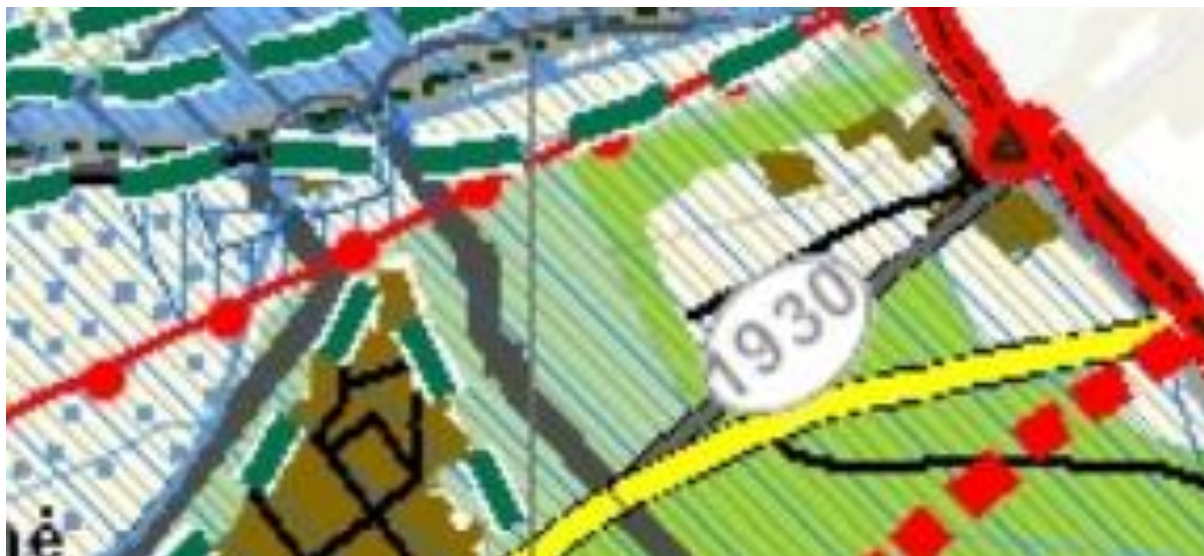
VI skyrius, 7-asis skirsnis - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos - 0,2146 ha.

III skyrius, 1-asis skirsnis - Aerodromų apsaugos zonos.

## PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojamas žemės sklypas patenka U4 plėtros teritorijos pasiekiamumo ribas (pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I pakeitimus).

Teritorijos U4 naudojimo turinys: Vietiniai vystytini centrai – esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūros plėtros teritorijos: 5.Karmėlava.



<b>U.4</b>	Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos : 1. Bąbtai; 2. Čekiškė; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlava; 6.
------------	--

Schema Nr.1

<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>2</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>

## GRETIMYBĖS

### Žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos II k., Gilių g.7 gretimybės:

- **Šiaurėje** sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5233/0006:676. Žemės sklypo plotas - 268,9466 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - miškų ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas - ūkinių miškų sklypai. Nuosavybė: Lietuvos Respublika.
- **Pietuose** sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5233/0006:802. Žemės sklypo plotas – 0,1136 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybė – privatūs asmenys.
- **Vakaruose** žemės sklypo gretimybė - Gėlių gatvė privačioje žemėje. Žemės sklypo kad. Nr. 5233/0006:798. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nuosavybė – privatus asmuo. Žemės sklypo plotas – 0,0851 ha.
- **Rytuose** žemės sklypo gretimybė - žemės sklypu kad. Nr. 5233/0006:607. Žemės sklypo plotas - 0,2165 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybė – privatus asmuo.
- Kita gretimybė: žemės sklypas kad. Nr. 5233/0006:537. Žemės sklypo plotas - 0,1083 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Nuosavybė – privatūs asmenys.



Schema Nr.2

06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS	lapas	lapų	laida
	3	1 0	0

## Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis

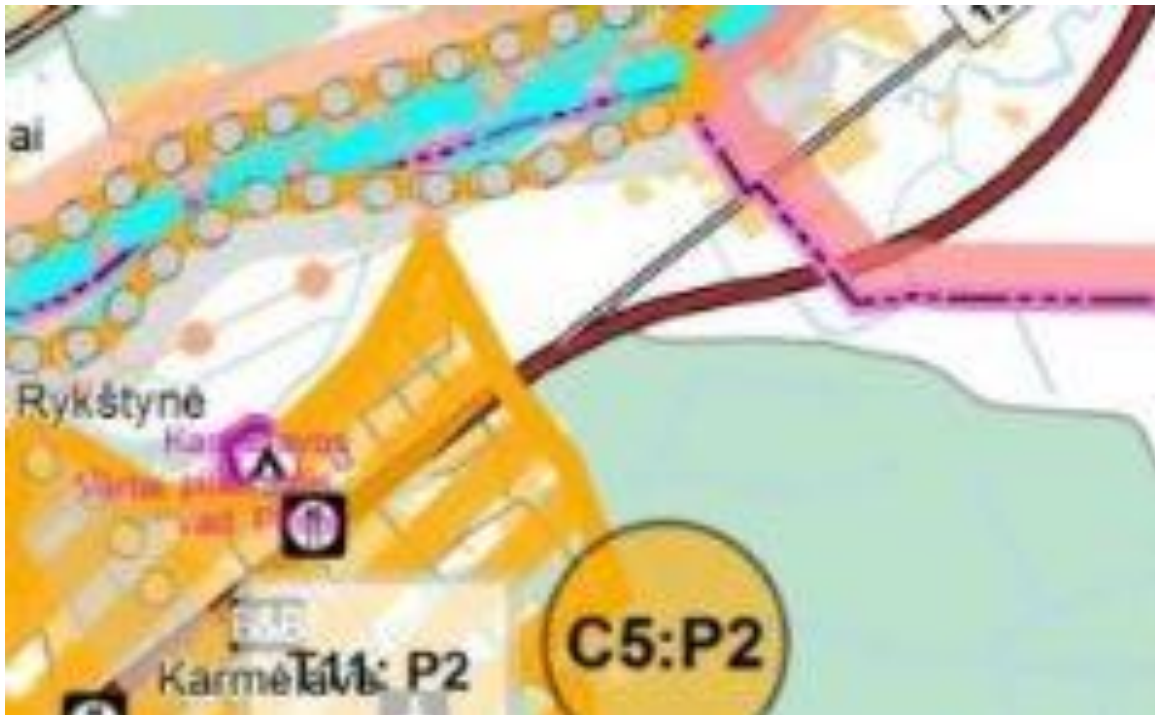
-- Kauno raj. savivaldybės bendrojo plano I pakeitimu (patvirtintu Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS - 299).

-- Kauno raj. savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patirtintu 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 2014-06-19 sprendimu Nr.TS - 275).



06 - PLAN -2020 - DP  
ESAMA PADĖTIS

lapas

lapų

laida

4

10

0

## Siūlomos prioritinės turizmo ir rekreacijos rūšys teritorijose



-- Kauno raj. savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiuoju planu (patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS - 43 ).



- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu.



**06 - PLAN -2020 - DP  
ESAMA PADĖTIS**

lapas

lapų










laida

5

1 0

0

## SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Planuojama teritorija
	Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
	Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
	Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblinės
	Naikinami esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
	Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
	Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
	Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
	Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

## PROJEKTUOJAMUOSE SKLYPUOSE

### Žemės sklypo Nr. 1 plotas - 740 kv.m

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas su priklausiniais.

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

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymo tipas.

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

Leistinas užstatymo tankis – 33%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 8,50 m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis) - 0,0740 ha.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis) - 0,0740 ha.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis) - 0,0740 ha.

## SERVITUTAI

Servituto Nr.	Plotas kv.m	Servitutai (projektuojami – esami)
		Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklype Nr.2, plotas 0,0091.
		Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklype Nr.3, plotas 0,0091.
		Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.134-1, 134- 4, 134- 5, 134 -10, 212-1-8, plotas 2349 kv.m. (pagal DP)

<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>6</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>

Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Nr.134- 9, kad.Nr.5233/0006:0265, plotas 0,1393 kv.m. (pagal DP)

### **Žemės sklypo Nr. 2 p l o t a s - 7 0 3 k v . m**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas su priklausiniais.

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

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymo tipas.

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

Leistinas užstatymo tankis – 34%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 8,50 m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis) - 0,0740 ha.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius,7 skirsnis) - 0,0740 ha.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis) - 0,0740 ha.

### **SERVITUTAI**

Servituto Nr.	Plotas kv.m	Servitutai (projektuojami – esami)
<b>S2</b>	<b>91</b>	Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypo Nr.1 savininkams (tarnaujantis)
		Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklype Nr.3, plotas 0,0091.
		Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.134-1, 134- 4, 134- 5, 134 -10, 212-1-8, plotas 2349 kv.m. (pagal DP)
		Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Nr.134- 9, kad.Nr.5233/0006:0265, plotas 0,1393 kv.m. (pagal DP)

### **Žemės sklypo Nr. 3 p l o t a s - 7 0 3 k v . m**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita.

Naudojimo būdas G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Statinių paskirtys - vienbutis ar dvibutis gyvenamas namas su priklausiniais.

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

<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>7</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>

Užstatymo tipas - vienbutis, dvibutis užstatymo tipas.

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

Leistinas užstatymo tankis – 34%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Leistinas pastatų aukštis iki 8,50 m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis) - 0,0740 ha.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis) - 0,0740 ha.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis) - 0,0740 ha.

### SERVITUTAI

Servituto Nr.	Plotas kv.m	Servitutai (projektuojami – esami)
<b>S3</b>	<b>91</b>	Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypo Nr.1, 2 savininkams (tarnaujantis)
Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.134-1, 134- 4, 134- 5, 134 -10, 212-1-8, plotas 2349 kv.m. (pagal DP)		
Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Nr.134- 9, kad.Nr.5233/0006:0265, plotas 0,1393 kv.m. (pagal DP)		

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII - 2166.
- Projektuojamuose žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

### INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta. Prie projektuojamo sklypo pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros tinklai. Gilių gatvės pradžioje pakloti ryšių tinklai. Dujotiekio tinklų artimoje teritorijoje nėra. Dujotiekių tinklai pakloti Pilies gatvėje.



<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>8</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>



Inžinerinius tinklus prijungiame prie esamų įrengtų inžinerinių tinklų (servitutai įregistruoti NT registre).

Suprojektuoti servitutai inžinerinių tinklų įrengimui ir eksploatavimui.

Projektuojami ryšių tinklai prijungiami prie artimiausio ryšių tinklų šulinio Gilių gatvėje.

## **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 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. Privažiavimo keliai - esami: Kankorėžių, Gilių gatvėmis. Gatvės suprojektuotos pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Gilių gatvės pabaigoje suprojektuota 12,00 x 12,00 m apsisukimo aikštelė, kuri užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą ir apsisukimą.

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

- 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.



<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>9</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>

Prie Kankorėžių gatvės yra vandens telkinys – kūdra.

Artimiausia Kauno m. priešgaisrinės gelbėjimo valdyba:

- Kauno APGV Garliavos komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius – Mītuvos g.3, Kaune.

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 miškų ūkio paskirties sklypas. Gretimybė projektuojamai teritorijai - sklypai, skirti gyvenamajai teritorijai.

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



<b>06 - PLAN -2020 - DP ESAMA PADĖTIS</b>	lapas	lapų	laida
	<b>10</b>	<b>1 0</b>	<b>0</b>