

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**detaliojo plano keitimas**  
**sklypuose kad.Nr. 5217/0014:953 ir 649, Šakių k., Kauno r.,**

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Kauno r.sav. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. rugpjūčio 29 d. įsakymu Nr. ĮS-1491, keitimas rengiamas remiantis Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-14 įsakymu dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo Nr. ĮS-524, 2018-03-20 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-295 ir 2018-03-14 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2013-08-29 įsakymu Nr. ĮS-1491 patvirtinto Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:649, detaliojo plano keitimo darbų programa. Žemės sklypo detaliojo plano keitimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-18-155.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-08-29 įsakymu Nr. ĮS-1491 patvirtinto Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k., žemės sklypo kadastro Nr. 5217/0014:649, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento keitimo žemės sklypuose Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k., kadastro Nr. 5217/0014:953, kurio plotas 0,0438 ha ir Įgulos g. 12, kadastro Nr. 5217/0014:649, kurio plotas 0,0644 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

- Žemės sklypui, esančiam Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k., kadastro Nr. 5217/0014:953, kurio plotas 0,0438 ha, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypą kad.Nr. 5217/0014:953 prijungti prie Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2013-08-29 įsakymu Nr. ĮS-1491 patvirtintu detalioju planu suformuoto kitos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) paskirties žemės sklypo, esančio Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k., Įgulos g. 12, kadastro Nr. 5217/0014:649, kurio plotas 0,0644 ha;
- Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us), teritorijos naudojimo tipą ir kita.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojami sklypai nuosavybės teise priklauso Audriui Baltrušaičiui ir Irmai Baltrušaitienei. Sklypai yra Domeikavos kadastrinėje vietovėje, Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k.

- Sklypo kad.Nr. 5217/0014:649 (Įgulos g. 12) plotas – 0,0644 ha pagal kadastrinius matavimus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (0,0644 ha); elektros linijų apsaugos zonos (0,0164 ha). Sklype įregistruoti nekilnojamieji daiktai: pastatas – gyvenamas namas 1A1b (unik.Nr. 4400-3849-3553), kurio bendrasis plotas – 255,90 kv.m, naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai). Servitutų žemės sklype įregistruota nėra.
- Sklypo kad.Nr. 5217/0014:953 plotas – 0,0438 ha pagal kadastrinius matavimus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklype įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (0,0438 ha); elektros linijų apsaugos zonos (0,0438 ha). Sklype įregistruoti nekilnojamieji daiktai: pastatas – gyvenamas namas 1A1b (unik.Nr. 4400-3849-3553), kurio bendrasis plotas – 255,90 kv.m, naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai). Žemės sklype nei servitutų, nei pastatų ar statinių įregistruota nėra.

Planuojami sklypai ribojasi su Danguolei Dirgėlienei priklausančiu žemės sklypu kad.Nr. 5217/0014:444, Irenai Duobienei priklausančiu žemės sklypu kad.Nr. 5217/0014:551 (Įgulos g. 10), Gaivutei Ališauskienei ir Ramūnui Ališauskui priklausančiu sklypu kad.Nr. 5217/0014:312 (Tvirtovės g. 21), Įgulos ir Tvirtovės gatvėmis. Gatvės atskirais sklypais nesuformuotos. Tarp Įgulos gatvės ir sklypo Įgulos g. 12 (kad.Nr. 5217/0014:649) yra modulinė transformatorinė pastotė valstybinėje žemėje, todėl sklypas atitrauktas nuo gatvės.

### SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimu numatoma sujungti du sklypus, vienam iš jų pakeičiant pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, tikslinti patvirtintu detalioju planu nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentus.

#### **Teritorijos tvarkymo režimas:**

SKLYPAS Nr. 1

Sklypo adresas: Kauno r.sav., Domeikavos sen., Šakių k., Įgulos g. 12;

Sklypo plotas: 0,1082 ha;

Sklypo savininkas: Audrius Baltrušaitis, Irma Baltrušaitienė;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: 8,5 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 28 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Planuojamo sklypo specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;
- V. Aerodromo apsaugos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos: elektros kabelių apsaugos zonos po 1 m pl., 0,4 kV elektros oro linijos apsaugos zonos po 2 m pl., 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonos po 10 m pl. nuo kraštinio laido ir esamos transformatorinės apsaugos zona po 10 m pl.;
- IX. Dujotiekių apsaugos zonos po 2 m pl.;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos: vandentiekio ir buitinių nuotekų linijų apsaugos zonos po 2,5 m pl.;

Servitutų ar saugotinių želdinių žemės sklype nėra. Sklype įregistruotas pastatas – gyvenamasis namas 1A1b (unik.Nr. 4400-3849-3553), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai), bendrasis plotas – 255,90 kv.m.

Planuojamas sklypas yra tarp Įgulos ir Tvirtovės gatvių. Į sklypą patenkama esama įvažė iš D kategorijos Įgulos gatvės (tarp raudonųjų linijų 12 m), kaip ir buvo numatyta gyvenamojo namo techniniame projekte bei anksčiau patvirtintame detaliojame plane. Kadangi planuojama teritorija yra išraiškingame reljefe, iš Tvirtovės gatvės, esančios šlaito viršuje, patekimas techniškai neįmanomas dėl pernelyg stataus šlaito.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose, želdynams (įskaitant vejas ir gėlynus) turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto, vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas". Saugotinių želdinių planuojamame sklype įregistruota nėra.

Statybos zona sklype paliekama tokia, kaip buvo numatyta patvirtintame detaliojame plane, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei kitų LR galiojančių įstatymų ir teisės aktų reikalavimais. Statybos zona nustatoma atsižvelgiant į sklype įregistruotus apribojimus bei išlaikant 3 m atstumą iki sklypo ribų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, detaliosiose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos

teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritari visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą).

Aplinkui nagrinėjamą sklypą yra gyvenamosios bei žemės ūkio teritorijos, kurioms planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos neturės.

#### **Inžineriniai tinklai:**

Sklype inžinerinė infrastruktūra išvystyta, įregistruotas vienbutis gyvenamasis namas prijungtas prie miesto inžinerinių tinklų. Šiuo projektu jokie inžinerinių tinklų sprendiniai nekeičiami ir neplanuojami.

Gaisrų gesinimas numatomas iš UAB „Kauno vandenys“ priklausančio gaisrinio hidranto, esančio Įgulos gatvėje, nuo planuojamo sklypo nutolusio apie 50 m. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Esamas pastatas nutolęs nuo gretimų pastatų daugiau nei 10 m atstumu. Sklype norint statyti naujus pastatus turi būti vadovaujama Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis bei kitais įstatymais ir normomis.

Buitinių atliekų surinkimui sklypo ribose turi būti pastatyti atliekų surinkimo konteineriai. Sukauptos buitinės atliekos periodiškai, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmone, specialiu transportu išvežamos į sąvartyną ar perdirbimui.

Ateityje, norint statyti naujus statinius ar tiesti naujus inžinerinius tinklus, rengiant šių inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

#### SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano keitimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Trečiųjų asmenų interesai pažeidžiami nebus. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Žemės sklype istorinių, kultūrinių ir archeologinių vertybių nėra.

Detaliojo plano keitimas neprieštaruoja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą sklypas patenka į esamo užstatymo tankinimo teritorijas (U2): maksimalus leistinas pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje –  $\leq 0,8$ , maksimalus pastatų aukštis – 12,5 m, užstatymo tankumas  $\leq 0,6$ .

#### **PRIEDAI:**

1. Detaliojo plano keitimo sprendinių brėžinys;
2. Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo lentelė;
3. Kadastro žemėlapis ištrauka;
4. 2013-08-29 patvirtinto detaliojo patvirtinimo dokumentas ir kopija.

PV architektė Kristina Burdulytė

