

---

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2004-06-17  
ĮSAKYMU NR. ĮS-724 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., LAPIŲ SEN., GINĖNŲ K., ŽEMĖS  
SKLYPO, KADASTRO NR. 5217/0013:582, DETALIOJO PLANO KEITIMAS

**(Toliau – Detalusis planas)**

TPD Nr. K-VT-52-22-848

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## **BENDRIEJI DUOMENYS**

**Detaliojo plano organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Planavimo iniciatorius** – privatus asmuo atstovauja MB „GarnytėLT“, architektė Eglė Garnytė.

**Detaliojo plano rengėjas** – MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Marius Vainius, architektė Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com

**Keičiamas detalusis planas:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-06-17 įsakymu Nr. ĮS-724 patvirtinto Kauno r. sav., Lapių sen., Ginėnų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0013:582, detalusis planas (T00021615).

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r. sav., Lapių sen., Ginėnų k.

**Detaliojo planavimo tikslai:**

1. Žemės sklypus, kadastro Nr. 5217/0013:736, kadastro Nr. 5217/0013:737, kadastro Nr. 5217/0013:738, sujungti ir padalinti į du ar daugiau sklypų.
2. Koreguoti ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą ir kita.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija:** sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

**Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija:** tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugsėjo 1 d. įsakymu Nr. ĮS-3108,, Detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“

- 
- Detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas 2022-10-05 Nr. REG244439;
  - AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-10-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG245127;
  - VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2022-10-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG245598;
  - AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“ 2022-10-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG245715;
  - AB „Telia Lietuva“ 2022-10-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246057
  - Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-10-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246213
  - Kauno rajono savivaldybės administracijos 2022-10-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246880
  - UAB „Giraitės vandenys“ 2022-10-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG247149
  - Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG246831
  - Aplinkos apsaugos agentūros
  - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos -
  - UAB „Kauno vandenys“ -

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

*bendrieji planai:*

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas

*specialieji planai:*

- T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas
- T00025059 (000521006542) Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, sudarant prielaidas išnaudoti gausius Kauno rajono turizmo išteklius, atsižvelgiant į turizmo traukos objektus bei siūlomų turizmo paslaugą trūkumą regione; parinkti geriausius dviračių takų sprendimus, kuriuos įgyvendinus pagerės seniūnijų ir aplinkinių teritorijų gyvenimo kokybė, turizmo, kultūros ir užimtumo lygis; kuo mažiau keičiant aplinką, padaryti šią teritoriją turizmo požiūriu kuo labiau

---

konkurencingą.

- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

## I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudotas topografinis planas, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei kiti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima 3 registruotus žemės sklypus:

Planuojamoje esančio registruoto žemės klypo duomenys:

| Kadastrinis Nr. | Adresas                                   | Pagrindinė naudojimo paskirtis | Žemės sklypo naudojimo būdas                                       | Duomenys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5217/0013:736   | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k | Kita                           | Gyvenamosios teritorijos<br>(Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) | S1 <sub>es</sub> - Statinių servitutas (tarnaujantis)<br>Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)<br>S2 <sub>es</sub> - Kelio servitutas (viešpataujantis)<br>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)<br>Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, |

| Kadastrinis Nr. | Adresas                                   | Pagrindinė naudojimo paskirtis | Žemės sklypo naudojimo būdas                                       | Duomenys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                           |                                |                                                                    | aštuntasis skirsnis)<br>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)<br>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5217/0013:737   | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k | Kita                           | Gyvenamosios teritorijos<br>(Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) | S2 <sub>es</sub> - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)<br>S3 <sub>es</sub> - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)<br>S4 <sub>es</sub> - Kelio servitutas (viešpataujantis)<br>Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)<br>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) |
| 5217/0013:738   | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k | Kita                           | Gyvenamosios teritorijos<br>(Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) | S1 <sub>es</sub> Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)<br>S4 <sub>es</sub> Kelio servitutas                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Kadastrinis Nr. | Adresas | Pagrindinė naudojimo paskirtis | Žemės sklypo naudojimo būdas | Duomenys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |         |                                |                              | (tarnaujantis)<br>Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)<br>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)<br>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)<br>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) |
|                 |         |                                |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

**Planuojama teritorija ribojasi su:**

| Tarp žemės sklypų posūkio kampų | Kadastrinis Nr. | Adresas                                         | Pastabos              |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| 1-6                             | 5217/7001:0005  |                                                 | Krašto kelias Nr. 232 |
| 6-8                             | 5217/0013:0987  | Kauno r. sav.,<br>Lapės, Antano<br>Merkio g. 69 |                       |

---

|            |                                             |                                                                      |  |
|------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| 8-9        | 5217/0013:0991                              | Kauno r. sav.,<br>Lapės, Antano<br>Merkio g. 61                      |  |
| 9-10       | 5240/0050:0088                              | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k., Ilgoji g.<br>32          |  |
| 10-12      | 5240/0050:0014                              | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k., Ilgoji g.<br>30          |  |
| 12-14      | 5240/0050:0015                              | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k., Ilgoji g.<br>28          |  |
| 14-16      | 5240/0050:0106                              | Kauno r. sav.,<br>Lapių sen.,<br>Ginėnų k., Ilgoji g.<br>26          |  |
| 16-17      | 5240/0050:0105                              | Adresas: Kauno r.<br>sav., Lapių sen.,<br>Ginėnų k., Ilgoji g.<br>24 |  |
| 17-18-19-1 | Vartų g. D kat. 12 m. tarp raudonųjų linijų |                                                                      |  |

Planuojamoje teritorijoje išvedžiotos inžinerinės komunikacijos: elektros linijos tinklai,

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas,



**SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI**

 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritor

**Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas**

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

**Aglomeracijos**

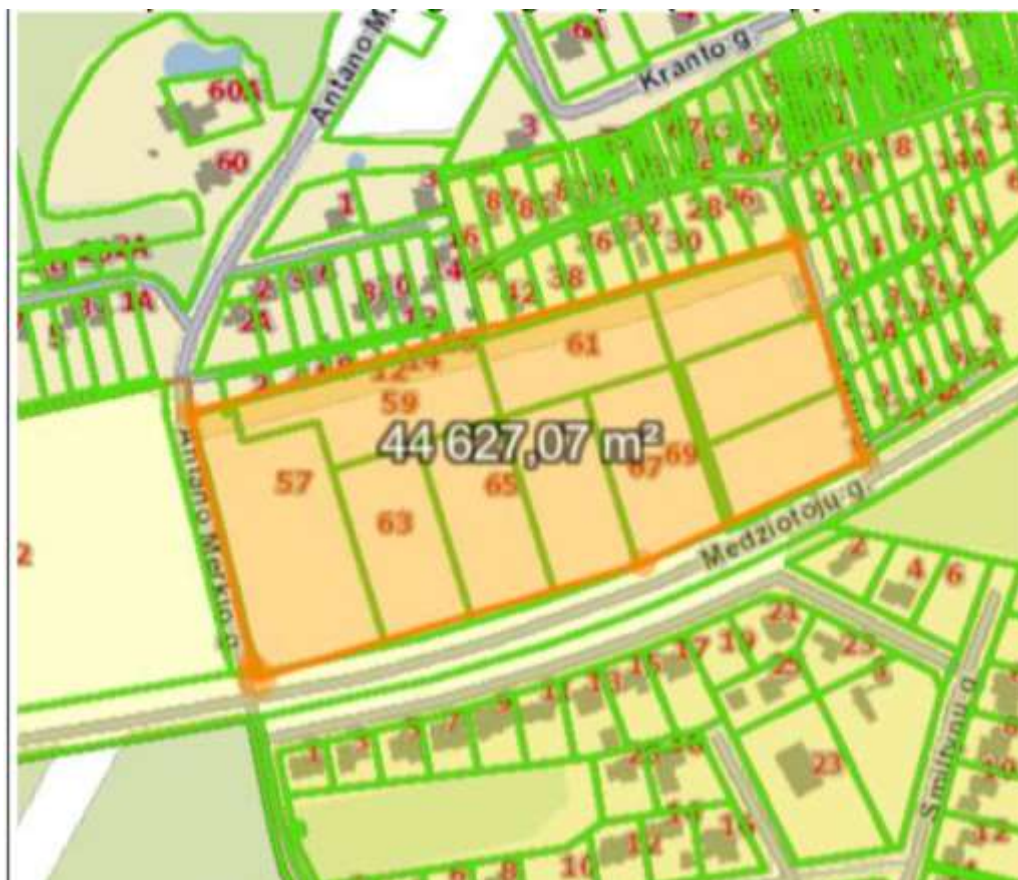
 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinius.

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.

Vadovaujantis pagal Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalimi, kadangi yra atliekamas detaliojo plano koregavimas planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžties, dėl to papildomai yra nagrinėjama teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį:

Nagrinėjamą teritoriją sudaro kvartalas: tarp Vartų, Medžiotojų ir Antano Merkio g.



Analizuojama teritorija

Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą. Kvartalas yra mišrus sudaro šių naudojimo būdų sklypai: Komercinės paskirties objektų teritorijos, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.



|  |                                                   |
|--|---------------------------------------------------|
|  | VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TERITORIJOS |
|  | KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS         |

Kvartale išvystyta inžinerinė infrastruktūra neišvystyta.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė

## II SPRENDINIAI.

Vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais sujungiami žemės sklypai kad. Nr. 5217/0013:736; 5217/0013:737; 5217/0013:738 į viena tarpinį žemės sklypą proj Nr. 1, kuris padalinamas į ir 9 žemės sklypus, padalintiems žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypą:

| Proj. Nr. | Sklypo plotas kv. m. | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas | Statinių aukštis, m | Užstatymas    |                  | Apribojimai                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                      |                                                       |                     | Tanku - mas % | Inten sy- vuma s |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1-1       | 1019                 | KT/G1                                                 | 8,5                 | 26            | 0,4              | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 1019 kv. m<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1019 kv. m.<br>106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 169 kv.m. |
| 1-2       | 780                  | KT/G1                                                 | 8,5                 | 32            | 0,4              | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 780 kv. m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 780 kv.m.                                                                                         |
| 1-3       | 858                  | KT/G1                                                 | 8,5                 | 30            | 0,4              | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 858 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 858 kv.m.                                                                                          |
| 1-4       | 931                  | KT/G1                                                 | 8,5                 | 28            | 0,4              | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 931 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 931 kv.m.                                                                                          |
| 1-5       | 1476                 | KT/G1                                                 | 8,5                 | 24            | 0,4              | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 1476 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1476 kv.m.<br>102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 1009 kv.m.              |

|     |      |       |     |    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------|-------|-----|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1-6 | 1369 | KT/G1 | 8,5 | 26 | 0,4 | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 1369 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1369 kv.m.<br>102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 962 kv.m.                                                                                     |
| 1-7 | 1193 | KT/G1 | 8,5 | 27 | 0,4 | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 1193 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1193 kv.m.<br>102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 859 kv.m.                                                                                     |
| 1-8 | 1014 | KT/G1 | 8,5 | 26 | 0,4 | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 1014 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1014 kv.m. 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 720 kv.m                                                                                         |
| 1-9 | 1356 | KT/I2 |     |    |     | 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 1356 kv.m.<br>163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1356 kv.m.<br>102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 352 kv.m<br>106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 75 kv.m. |

KT – Kita, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Statinių aukštis nustatomas 8,5 m. iki stogo kraigo.

Projektuojamiems sklypams proj. Nr. 1-1 – 1-8 nustatomas užstatymo tipas: sodybinis užstatymas.

Planuojamuose žemės sklypuose numatomi vieno/dviejų buto gyvenamieji pastatai.

### **Teritorijoje esantys neregistruoti statiniai, kūdra – naikinami.**

Planuojama užstatymo zona išlaikant 3 m. atstumą nuo kaimyninių žemės sklypų.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų

---

želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypams proj. Nr. 1-5 - 1-8 nustatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25 % 1-9 - 10 %. Įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Detaliajame plane statybos zonose statomiems 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Sprendžiama rengiant statinio techninį projektą. atstumas gali būti sumažinamas gavus gretimų žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. statybos sustabdymas. savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, statant pastatus arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai),

### **Inžineriniai tinklai**

Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandentiekio tinklai: Numatomas prisijungti vietinių vandens gręžinių. Sprendžiama rengiant techninių projektą pagal išduotas technines sąlygas. Taip pat alternatyva, atvedus centralizuotus vandentiekio tinklus, jungtis prie jų.

Ūkio - buities nuotekų tinklai: Numatomas įsirengti vietinius nuotekų valymo įrenginius. Taip pat alternatyva, atvedus centralizuotus ūkinius nuotekų tinklus, jungtis prie jų.

Lietaus nuotekų tinklai: Išvalytos lietaus nuotekos iki reikiamų normatyvų numatoma infiltruoti į gruntą (sprendžiama rengiant techninį projektą). Paklojus centralizuotus tinklus jungtis privaloma jungtis prie jų.

Ryšių tinklai: Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulnio Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Elektros tinklai: elektros tinklai numatomi prijungti nuo esamų tinklų. Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vykdam tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

### Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis detaliojo plano keitimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

| Statinio ugniai atsparumo laipsnis | Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra |    |     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----|-----|
|                                    | I                                                                    | II | III |
| I                                  | 6                                                                    | 8  | 10  |
| II                                 | 8                                                                    | 8  | 10  |
| III                                | 10                                                                   | 10 | 15  |

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |     |    |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|----|----|-----|
| Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)*<br>* priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą | Pastato atsparumo ugniai laipsnis |     |    |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | I                                 |     |    | II | III |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gaisro apkrovos kategorija        |     |    |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                                 | 2   | 3  |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | 180                               | 120 | 90 | 60 | 30  |

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m.

Detaliojo plano keitimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Iki Neries upės yra apie 300 metrų.



---

Planuojama teritorija iki artimiausio tvenkinio yra nutolusi 300 m atstumu.

Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrantus. Tarp planuojamoje teritorijoje planuojamų ir gretimų pastatų atstumas yra 6 m. (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VI „Registru centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Susisiekimo dalies sprendiniai.

Detaliojo plano sprendinių susisiekimo dalis sprendžiama: įvažos į žemės sklypus numatomos nuo suprojektuoto akligatvio nuo Vartų g.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamų sklypų ribose, atitinkantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvinius reikalavimus ir yra sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje.

Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus nuo Vartų g. per projektuojamą inžinerinės infrastruktūros sklypą proj. Nr. 1-9 ir servitutą Nr. S1

#### **Kadangi vykdomas sklypų pertvarkymas, naikinami esamo servitutai:**

- S1es- Statinių servitutas (tarnaujantis)
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
- S2es- Kelio servitutas (viešpataujantis)

- S2es - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)
- S3es - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
- S4es - Kelio servitutas (viešpataujantis)
- S1es Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)
- S4es Kelio servitutas (tarnaujantis)

**Esami servitutai buvo skirti esamų teritorijoje sklypų reikmėms, po pertvarkymo nebetenka reikalingumo.**

Siūlomi servitutai:

| Proj. Nr. | Servitutai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1-1       | S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas) S3- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr. 1-2 savininkams plotas 0,0013 ha (tarnaujantis daiktas); |
| 1-2       | S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas) S3- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 1-1 plotas 0,0013 ha (viešpataujantis daiktas)           |
| 1-3       | S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>(viešpataujantis daiktas);S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas)</p> <p>S4- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 1-4 plotas 0,0013 ha (viešpataujantis daiktas)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1-4 | <p>S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas);S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas)</p> <p>S4- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr. 1-3 savininkams plotas 0,0013 ha (tarnaujantis daiktas)</p> |
| 1-5 | <p>S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas);S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas) S6- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr. 1-6 savininkams plotas 0,0013 ha (tarnaujantis daiktas)</p>        |
| 1-6 | <p>SS1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas);S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas) S6- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 1-5 plotas 0,0013 ha (viešpataujantis daiktas)</p>                |
| 1-7 | <p>S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas);S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas) S5- Servitutas - teisė tiesti,</p>                                                                                                                                         |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr. 1-8 savininkams plotas 0,0013 ha (tarnaujantis daiktas)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1-8 | S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0880 ha (viešpataujantis daiktas); S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas); S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype proj. Nr. 1-9, plotas 0,0475 ha (viešpataujantis daiktas) S5- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype Nr. 1-8 savininkams plotas 0,0013 ha (viešpataujantis daiktas)                                                                       |
| 1-9 | S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8 savininkams ir visiems plotas 0,0880 ha (tarnaujantis daiktas)<br>S1- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės Nr. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8 savininkams plotas 0,0880 ha (tarnaujantis daiktas)<br>S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8 savininkams ir Vartų g. platinimui plotas 0,0475 ha (tarnaujantis daiktas)<br>S2- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės Nr. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8 savininkams ir visuotinių komunikacijų tiesimui, įrengimui plotas 0,0475 ha (tarnaujantis daiktas) |

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

**Atliekos.** Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais. Pridedami insoliacijos

---

skaičiavimai. Naujo pastato insoliacijos skaičiavimai pateikti priede atitinka teisės aktų nustatytus reikalavimus, nepažeis kaimynių pastatų gyventojų interesų

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė

