

## SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS



1 pav. Situacijos schema

Žemės sklypas **Svajų g. 12**, Teleičių k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav. yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1530340; kad. Nr.: 5260/0001:1387 Pajiesio k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,2497 ha. Įregistruota žemės sklypo naudojimosi tvarka.

**Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos:** neatliekamos.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas:** neatliekamas nes planavimo tikslai, vadovaujantis LRV nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nėra SPAV vertinimo objektas.

**Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** nerengiamas.

**Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas vertinimas:** nerengiami.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypų savininkų prašymu, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2022-11-03 įsakymu Nr. ĮS-3867 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2022-11-29 įsakymu ĮS-4152 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“ bei 2022-11-28 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1529 bei Kauno rajono savivaldybės bei kitų atsakingų institucijų išduotomis sąlygomis.

## 2. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2022 m. kovo mėn. atlikta topografinė nuotrauka, topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinė sistemos TIIS duomenys bei planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojamos teritorijos reljefas yra lygus, keičiasi maždaug 20 cm lygyje, išskyrus pietryčių kampą, kuriame šiuo metu yra supilta žemių krūva.

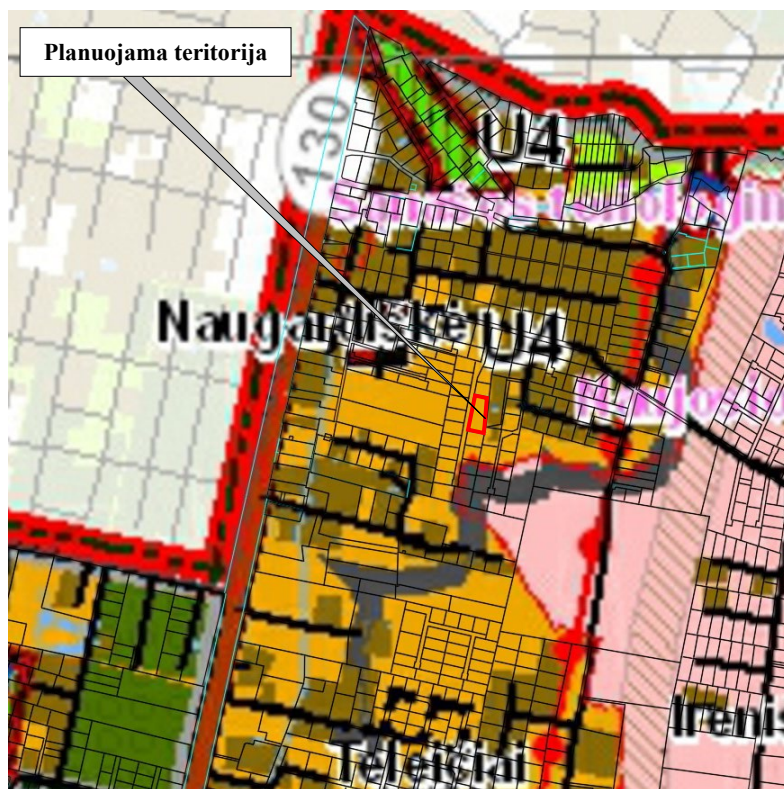
Šiaurine kraštine planuojama teritorija ribojasi su sklypu Svajų g. 10 (kad. Nr. 5260/0001:1388), rytuose – su sklypu kad. Nr. 5260/0001:570 ir sklypu Narsiečių g. 20H (kad. Nr. 5260/0001:1204), o pietuose remiasi į sklypą Svajų g. 14 (kad. Nr. 5260/0001:211). Visi šie besiribojantys sklypai yra gyvenamieji. Vakarine kraštine sklypas remiasi į Svajų gatvės sklypą, kuris turi susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdą.

Sklypas yra neužstatytas. Saugomų medžių sklype nėra.

Sklypas nepapuola į kultūros paveldo objektų apsaugos zonas ar saugomas teritorijas.

## 3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniuose planuojama teritorija yra pažymėta kaip plėtros teritorija U4 ir mišri centro teritorija GC. Pagal bendrojo plano sprendinius, maksimalus užstatymo intensyvumas- 0,8, o maksimalus pastatų aukštis – 12,5 m. Šiuo projektu žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas – nekeičiami.

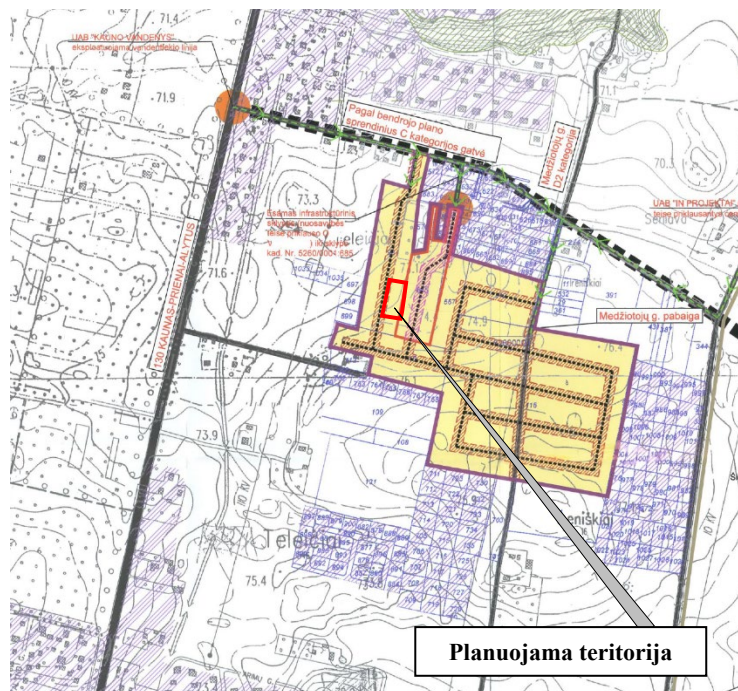


2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (1-ojo pakeitimo koregavimo) sprendinių Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos analizė kraštovaizdžio, urbanistinių struktūrų, želdynų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros aspektais, kitų bendrojo plano sprendinių bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste yra pateikta esamos būklės analizės aiškinamajame rašte.

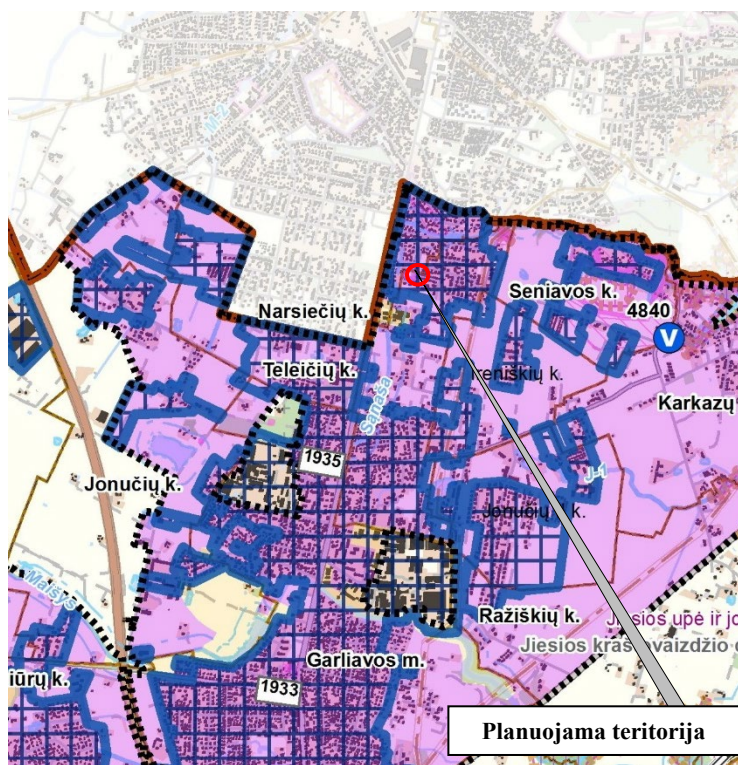
### Planuojamos teritorijos analizė galiojančių specialiųjų planų kontekste:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-05-29 sprendimu Nr. TS-213 patvirtintame Gyvenamųjų ar kitos paskirties pastatų ir statinių išdėstymo plane projektuojama teritorija yra pažymėta kaip gyvenamosios teritorijos (G), galimi aptarnavimo, prekybos, smulkaus verslo taškai:

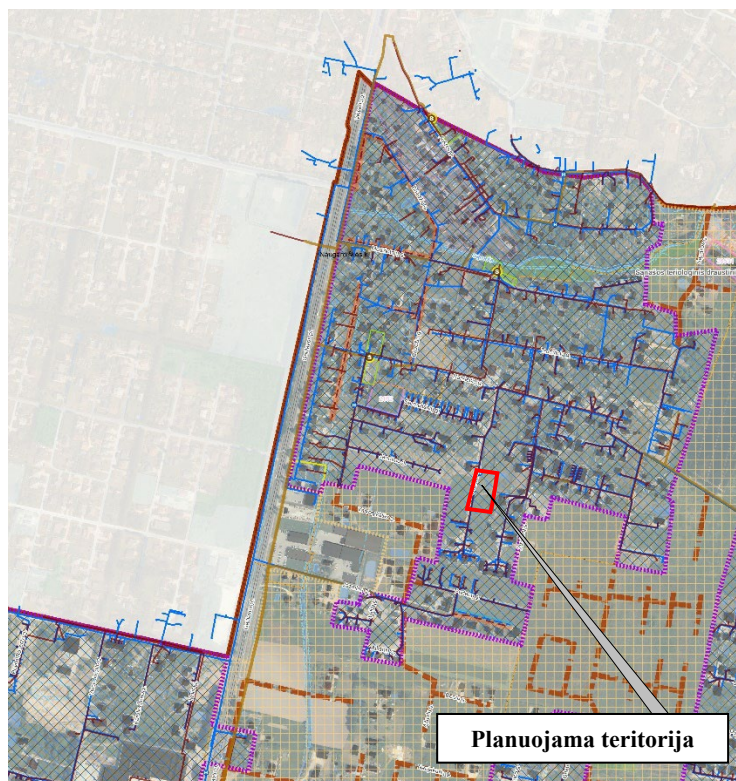


3 pav. Ištrauka iš Gyvenamųjų ar kitos paskirties pastatų ir statinių išdėstymo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-05-29 sprendimu Nr. TS-213 brėžinio

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose planuojamas sklypas yra pažymėtas kaip centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotojo arba individualiojo nuotekų tvarkymo zona, Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone:

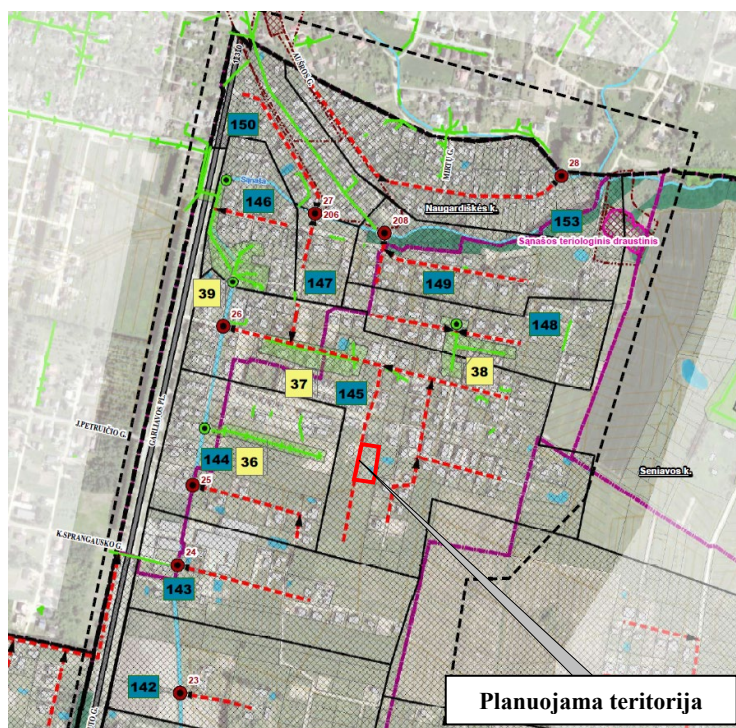


4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, pagrindinio brėžinio



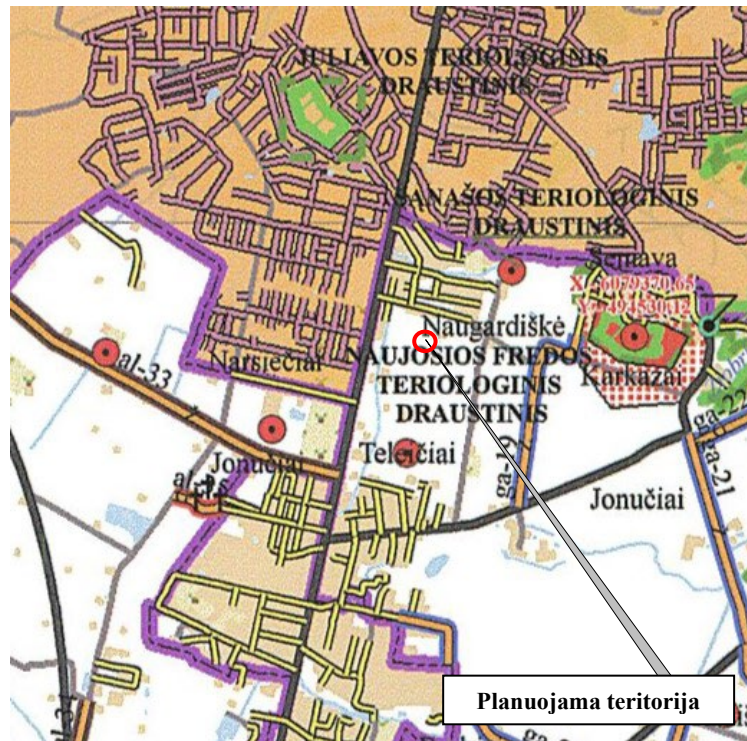
5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, Garliavos brėžinio

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane, patvirtintame Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345, Svajų gatvėje suplanuoti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, įsijungiantys į projektuojamus Narsiečių gatvės tinklus:



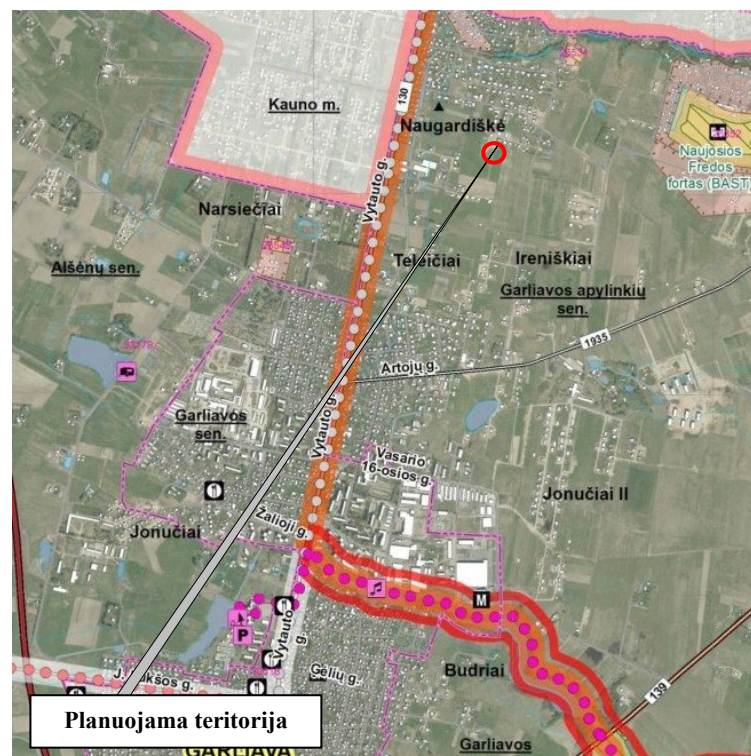
6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtino Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345, Teleičių, Naugardiškės brėžinio

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemoje, patvirtintoje Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341, matyti, kad planuojamoje teritorijoje naujų gatvių nėra numatyta:



7 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas

Nagrinėjama teritorija nėra populiarus turizmo vieta, čia nėra ir turizmo traukos objektų, tik Garliavos plentu-Vytauto gatve Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendiniuose numatyta siūloma vietinė dviračių trasa:



8 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinių brėžinio

#### 4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

**Detaliojo plano rengimo tikslai :** 1. padalinti žemės sklypą kadastro Nr. 5260/0001:1387 į du ar daugiau žemės sklypų; 2. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, pertvarkymo principus, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

## **Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:**

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos, esamų pastatų ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: atidalintų sklypų dydžiai nustatomi pagal patvirtintą žemės sklypo naudojimosi tvarką. Padalinus įregistruotą sklypą Svajų g. 12 į tris dalis, naujai suformuotuose sklypuose statinių statybos zonos zonos išdėstomos remiantis užsakovų pateikta užduotimi, esamais apribojimais ir teisės aktuose numatytais reikalavimais. Statinių statybos zonos visuose sklypuose atitraukiamos 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, ten, kur sklypai ribojasi tarpusavyje arba glaudžiasi prie gretimų aplinkinių sklypų. Gatvės pusėje, siekiant išlaikyti patvirtintame, galiojančiame detalajame plane nustatytas gatvės raudonąsias linijas, atitraukiama 6,00 m atstumu nuo sklypo ribų.

Rengiant pastatų techninius projektus privaloma vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame pasakyta, kad 3.0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8.5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Aplinkiniuose sklypuose vykdoma veikla, esami pastatai ar inžineriniai tinklai bei gamtiniai objektai neįtakoja detaliojo plano sprendinių ir neriboja užstatymo.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo: planuojama teritorija nepapuola į urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu svarbias teritorijas, saugomas ar kultūros paveldo teritorijas. Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamos kraštovaizdžio situacijos nepakeis: prieš sujungimą sklypuose buvo numatyta individualių namų statyba, po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo projektuojamuose sklypuose Nr. 1 ir 2 bus statomi vienbučiai arba dvibučiai gyvenamieji namai, o sklype Nr. 3 bus statomi blokuoti vienbučiai gyvenamieji namai (kaip ir paaiškinta esamos būklės aiškinamajame rašte, didesnėje dalyje patvirtintu detaliojo plano suformuotų sklypų stovi po 2 gyvenamuosius namus). Planuojamas namo aukštis – iki 8,50 m neišsiskirs iš aplinkinio užstatymo, - kituose patvirtintu detaliojo plano suplanuotuose sklypuose numatytas užstatymo aukštis irgi toks pats.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės: detalajame plane numatyta veikla – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų statyba/ blokuotų vienbučių gyvenamųjų pastatų statyba – neturės neigiamos įtakos aplinkos kokybei ir higieninei būklei.

Vandentiekio ir buities nuotekų tinklai bus jungiami prie centralizuotų tinklų, o lietaus vanduo bus infiltruojamas į gruntą.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona ar keliamas triukšmas darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Transporto organizavimo: į suplanuotus sklypus atvažiuojama valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 130 Kaunas - Prienai – Alytus, Teleičių kaimo ribose turinčiu Garliavos plento/ Vytauto gatvės pavadinimą, iš jo pasukama į Narsiečių gatvę, o iš jos – į Svajų gatvę. Išlaikomas patvirtintame detalajame plane nustatytas 15 m atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų. Projektuojamų įvažiavimų vieta gali kisti priklausomai nuo gyvenamųjų namų projektų. Automobilius galima parkuoti tik sklypų ribose.

### Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo:

- vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas: vandentiekio ir buities nuotekų tinklai bus prijungiami prie esamų centralizuotų tinklų Svajų gatvėje; lietaus nuotekų tinklai bus jungiami į Narsiečių gatvėje paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiajame plane, patvirtintame Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345, projektuojamus lietaus nuotekų tinklus (laikiniai, kol bus nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, lietaus vanduo bus infiltruojamas į gruntą);
- elektros energija: prie sklypų projektuojamos įvadinės elektros spintos, tikslios elektros tinklų prijungimo vietos bus nurodytos techniniuose projektuose;
- ryšiai: į projektuojamus pastatus ryšio tinklai bus atvedami iš artimiausių esamo šulinių Svajų gatvėje;
- šildymas: kiekvieno pastato šildymo būdas bus parenkamas rengiant techninius projektus;
- melioracijos tinklai ir įrenginiai: statinių statyba projektuojamuose sklypuose galima tik atlikus esamų drenažo tinklų pertvarkymą taip, kad būtų užtikrintas drenažo tinklų veikimas gretimuose sklypuose. Melioracijos tinklai bus tvarkomi sklypo savininkų lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl

melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės" patvirtinimo".

Gaisrinės saugos: vanduo išorės gaisrų gesinimui bus imamas iš gaisrinio hidranto, esančio prie projektuojamo sklypo ribos ties tašku Nr. 1. Techninio projekto metu tikslus vandens kiekis, reikalingas išorės gaisrų gesinimui, skaičiuojamas pagal "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles", patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (aktualia redakcija). Pagal "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus", kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, taigi pagal šią nuostatą, pastatus galima gesinti nuo Svajų gatvės.

Rengiant techninius pastatų projektus, būtina išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nurodytus "Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose", patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Trečiųjų asmenų interesų apsaugos: detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Sklypuose numatoma veikla nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, netrikdys elektros tiekimo.

## 5. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Sklypų architektūriniai – urbanistiniai apribojimai

### **SKLYPAS NR. 1** (plotas - 1054 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,29;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad. Nr. 5260/0001:1396;
- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas žemės sklype kad. Nr. 5260/0001:1396.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus tinklų, kai šulinių gylis - ne daugiau kaip 2,5 m);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (visas sklypas);
- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

### **SKLYPAS NR. 2** (plotas - 710 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,33;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad. Nr. 5260/0001:1396;

- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas žemės sklype kad. Nr. 5260/0001:1396.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus tinklų, kai šulinių gylis - ne daugiau kaip 2,5 m);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (visas sklypas);
- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

**SKLYPAS NR. 3** (plotas - 733 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas: vienbutis blokuotas užstatymas;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,33;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad. Nr. 5260/0001:1396;
- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas žemės sklype kad. Nr. 5260/0001:1396.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelių ir aplink el. spintą);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelių ir 1 m spinduliu aplink šulinius);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus tinklų, kai šulinių gylis - ne daugiau kaip 2,5 m);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (visas sklypas);
- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

Projekto vadovė

Inga Tarnauskienė

