

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Projekto pavadinimas:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. ĮS-111, patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k. žemės sklypų (kadastriniai Nr. 5270/0008:15, 5270/0008:14) detaliojo plano dalies keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. ĮS-1302, koregavimas žemės sklype, kadastro Nr. 5270/0008:1415, esančio Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 6 (**toliau – Detaliojo plano koregavimas**).

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas, kadastro Nr. 5270/0008:1415, esantis Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 6 (**toliau – Sklypas**). Planuojamos teritorijos plotas yra 0,0663 ha.

**Planavimo iniciatorius:** MB Myda.

**Projektuotojas:** Projektų vadovė Diana Dimavičienė (kval. patv. dok. Nr. TPV0038), veikianti pagal individualios veiklos pažymą Nr. 690291, tel.: 068973682, el. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com.

**Projekto tikslas ir uždaviniai:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. ĮS-111, patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k. žemės sklypų (kadastriniai Nr. 5270/0008:15, 5270/0008:14) detaliojo plano dalies keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. ĮS-1302 (**toliau - Detalusis planas**) žemės sklype, kadastro Nr. 5270/0008:1415, esančio Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 6 (pagal Detalųjį planą sklypo Nr. 20), statybos zonos, statybos ribos, apželdinamos teritorijos dallies koregavimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120, 28 straipsnio 9 dalimi ir LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 318.3 papunkčiu.

### Esama situacija

*Duomenys apie žemės sklypą:*

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 6;

Žemės sklypo kadastro Nr. 5270/0008:1415;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

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

Žemės sklypo plotas: 0,0663 ha;

Nuosavybė: MB Myda;

Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis). Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

*Duomenys apie žemės sklype esamus statinius:*

I. Pastatas – Namų ūkio pastatas, unikalus Nr. 4400-6497-5813; žymuo plane 1I1/ž;

Paskirties grupė: pagalbinių; pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio;

Bendras plotas: 79,91 kv.m.; užstatytas plotas: 102,00 kv.m.

II. Pastatas – Garažas, unikalus Nr. 4400-6497-5835; žymuo plane 2I1/ž;

Paskirties grupė: pagalbinių; pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio;

Bendras plotas: 21,09 kv.m.; užstatytas plotas: 24,00 kv.m.

Nagrinėjamas Sklypas yra Kauno rajono savivaldybėje, Raudondvario seniūnijoje, Didvyrių kaime, urbanizuojamoje gyvenamųjų pastatų kvartale tarp Žalvarnio, Lomankos, ir Kurtinio gatvių. Sklypas yra artimos stačiakampio formos, 663 kv. m. ploto. Nuosavybės teisės priklauso juridiniams asmeniui.

|                                                                                                                                                                 |          |                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|------|
| Projektuotoja: DIANA DIMAVIČIENĖ<br>(pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291)<br>Tel.: +370 689 73682; El. paštas:<br>diana.dimaviciene@gmail.com |          |                   |                                                                                     | Projektas:<br>Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. ĮS-111, patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k. žemės sklypų (kadastriniai Nr. 5270/0008:15, 5270/0008:14) detaliojo plano dalies keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. ĮS-1302, koregavimas žemės sklype, kadastro Nr. 5270/0008:1415, esančio Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 6 |  |       |      |
| Kval. Dok. Nr.                                                                                                                                                  | Pareigos | V. Pavardė        | Parašas                                                                             | Dokumento pavadinimas:<br>Aiškinamasis raštas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |       |      |
| TPV0038                                                                                                                                                         | PV       | Diana Dimavičienė |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |       |      |
| Iniciatorius: Juridinis asmuo                                                                                                                                   |          |                   |                                                                                     | Dokumento žymuo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Lapas | Lapų |
|                                                                                                                                                                 |          |                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1     | 9    |
|                                                                                                                                                                 |          |                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Laida |      |
|                                                                                                                                                                 |          |                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |       | 0    |



1 pav. Ištrauka iš regia.lt

Sklypas iš šiaurės vakarų dalies ribojasi su 2 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypais, kadastro Nr. 5270/0008:1403 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Kurtinio g. 7) ir kadastro Nr. 5270/0008:1417 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 8), kuriuose pastatų nėra; iš šiaurės rytų dalies ribojasi su D kategorijos Žalvarnio gatve, kuriai įregistruoti žemės sklypai, kadastro Nr. 5270/0008:1406 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k.) ir kadastro Nr. 5270/0008:1159 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k.) ir už jos su 3 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypais, kadastro Nr. 5270/0008:1416 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 7), kadastro Nr. 5270/0008:1789 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 5) ir kadastro Nr. 5270/0008:1164 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 3), iš kurių tik viename, Žalvarnio g. 3, statomas vienbučių paskirties pastatas; iš pietryčių dalies ribojasi su 2 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypais, kadastro Nr. 5270/0008:1162 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 4) ir kadastro Nr. 5270/0008:1156 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Kurtinio g. 3), kur sklype Žalvarnio g. 4, statomi du pagalbinio ūkio paskirties pastatai – Namų ūkio pastatas ir Garažas, o sklype Kurtinio g. 3, taip pat statomi du pagalbinio ūkio paskirties pastatai – Namų ūkio pastatas ir Garažas; iš pietvakarių dalies ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypu, kadastro Nr. 5270/0008:1405 (Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Kurtinio g. 5), kuriame pastatų nėra.

Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas, esantis sklype, kadastro Nr. 5270/0008:1162, Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Žalvarnio g. 4 nuo Sklypo ribos trumpiausiu atstumu nutolęs ~ 5,8 m pietryčių kryptimi.

Įvažiavimas/išvažiavimas į Sklypą yra iš Detaliuoju planu suplanuotos D kategorijos Žalvarnio gatvės (Detaliuoju planu suplanuoti servitutai Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) ir Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), sklype Nr. 37). Nuovaža neįrengta.

Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“, 33 punktą D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) yra 12 m. Žalvarnio gatvės atstumas tarp RL yra 15 m. Žalvarnio gatvė yra Didvyrių kaimo D kategorijos gatvė ir ją nuosavybės teise valdo privatus asmuo. Atsižvelgiant, kad Žalvarnio gatvei kelio kategorija nesuteikta ir nėra galimybės jos nustatyti, todėl gatvei kelių apsaugos zonos

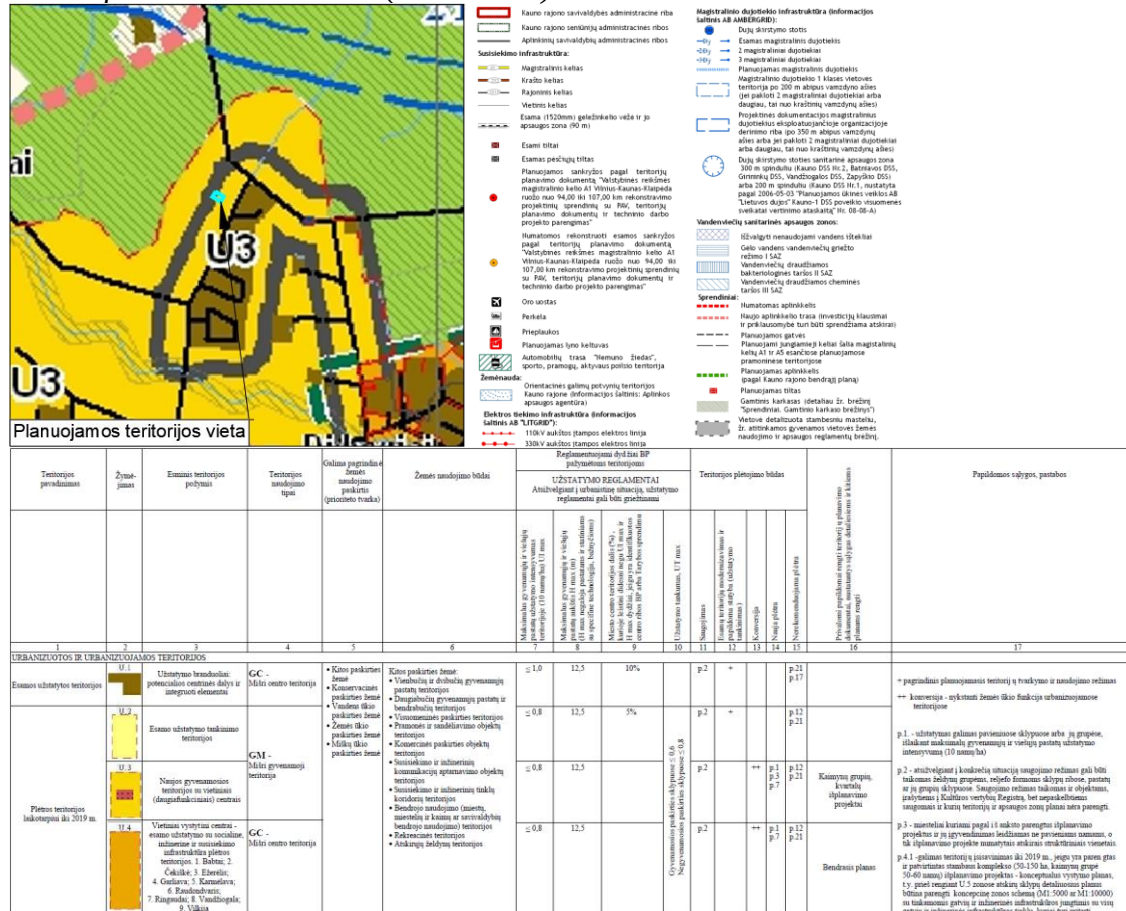
nenustatomos. Žalvarnio gatvei nustatomos gatvės RL ir gatvės techniniai parametrai pagal STR 2.06.04:2014, 33 punktą.

Vadovaujantis geoportalo duomenimis visas Sklypas patenka į melioracijos įrenginiais sausinamus žemės sklypus. Privaloma saugoti Sklype esamus melioracijos statinius.

Sklype inžinerinių tinklų nėra. Tačiau šalia Žalvarnio gatvės susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypuose, kadastro Nr. 5270/0008:1406 ir Nr. 5270/0008:1159 yra nutiesti 0,4 elektros kabeliai, d110 vandentiekio tinklai, d200 buitinių nuotekų tinklai, d315 lietaus nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166 nuostatomis į Sklypą patenka tik vandentiekio tinklų apsaugos zonos.

## Planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga:

*Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 (T00073030)*

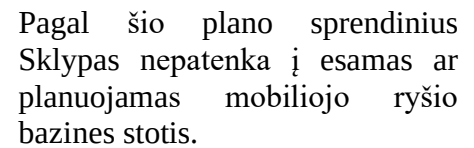


2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

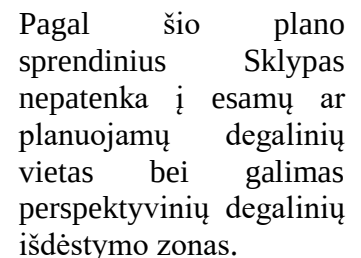
Vadovaujantis šio plano sprendiniais Sklypas patenka į plėtos teritorijos laikotarpį iki 2019 m. Esminis teritorijos požymis – naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais (indeksas U.3). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), kurioje galima *Kitos paskirties žemė* (žemės naudojimo būdai - *Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, *Visuomeninės paskirties teritorijos*, *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, *Komercinės paskirties objektų teritorijos*, *Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos*, *Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, *Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos*, *Rekreacinės teritorijos*, *Atskirųjų želdynų teritorijos*, *Konservacinės paskirties žemė*, *Vandens ūkio paskirties žemė*, *Žemės ūkio paskirties žemė*, *Miškų ūkio paskirties žemė*. Maksimalus gyvenamųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje  $U_{\max} \leq 0,8$ ; Maksimalus gyvenamųjų pastatų aukštis  $H_{\max} \leq 12,5$  m; Užstatymo tankumas  $U_{\max} \leq 0,6$ .

*UAB „TELE2“, UAB „Bite GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-05-03 sprendimu Nr. TS-42 (T00027296)*





*Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr. TS-68 (T00023886)*



*Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 (T00071985)*

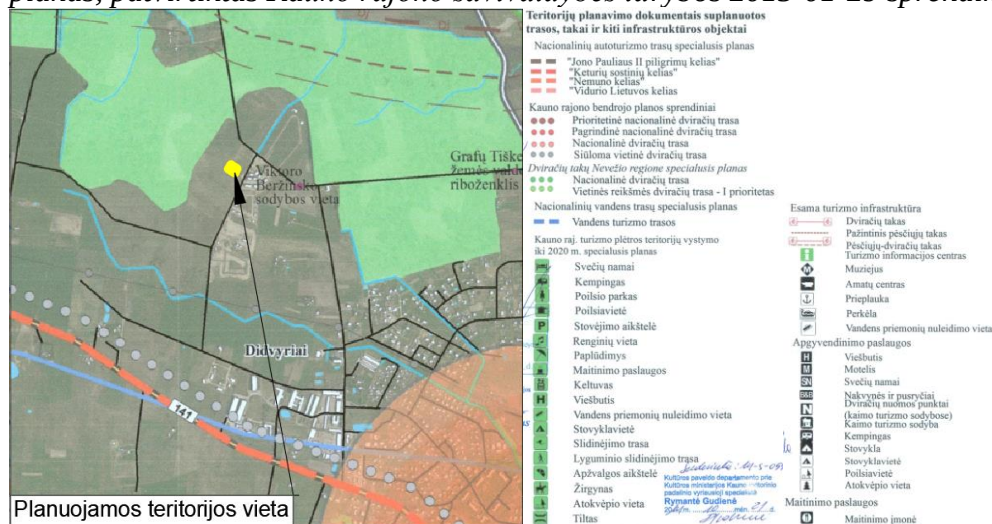


Pagal šio plano sprendinius Sklupas nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją.

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| Lapas | Lapy | Laida |
| 4     | 9    | 0     |



*Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimu Nr. TS-43 (T00074998)*



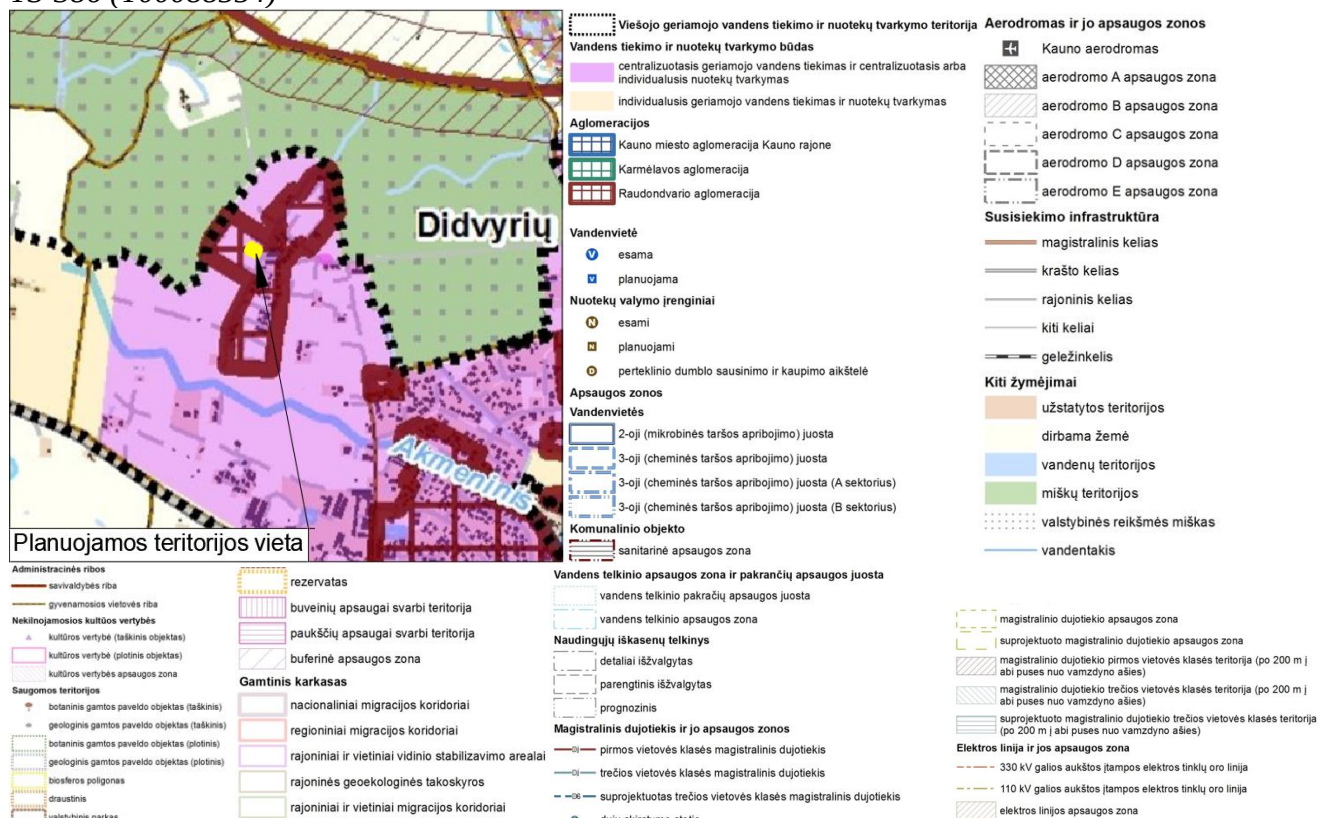
6 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius Sklypas nepatenka į esamas ar suplanuotas dviračių turizmo trasas. Nacionalinė dviračių trasa numatyta rajoninio kelio Nr. 1907 infrastruktūros koridoriuje. Šio plano sprendiniai neprieštarauja Projekto tikslas.

*Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 (T00083905).*

Sklypas nepatenka į šio plano sprendinius.

*Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (T00086446) ir jo korektūra patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386 (T00088554)*



7 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius Sklypas patenka į Raudondvario aglomeracijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdą, t.y. centralizuotą geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotą arba individualų nuotekų tvarkymo teritoriją. Sklypas nepatenka į šio specialiojo plano keitimo korektūros sprendinius, todėl joms galioja keitimo sprendiniai.

*Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350 (T00088327)*

| Lapas | Lapų | Laida |
|-------|------|-------|
| 5     | 9    | 0     |



8 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius Sklypas patenka į necentralizuotos šilumos gamybos (vietinių katilinių, netaikant papildomų apribojimų) zoną. Šioje zonoje šiluma gaminama vietinėse katilinėse, taikomi tik bendri Lietuvos Respublikos teisės aktais numatyti apribojimai.

### Detaliojo plano koregavimo pagrindas

*Pagrindiniai normatyviniai dokumentai:*

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas 1995-12-12, Nr. I-301;
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 1996-03-19, Nr. I-1240;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LR Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta LR Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009;
- Statybos techninio reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338.

### Sprendiniai

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d., įsakymo Nr. D1-8, 318.3 papunkčiu, namų ūkio pastato (unikalus Nr. 4400-6497-5813) paskirties keitimo į vienbučių paskirties pastato projekto rengimo metu.

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių. Detaliojo plano koregavimas teikiamas svarstyti Kauno rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisijai. Detaliojo plano koregavime numatytiems sprendiniams raštu yra pritarę Sklypo naudotojai pagal Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalį.

Sklype namų ūkio pastato (unikalus Nr. 4400-6497-5813) paskirties keitimo į vienbučių paskirties pastato projekto rengimo metu iškilo būtinybė pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą bei apželdinamą teritorijos dalį. Tuo tikslu vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-8, 318.3.1. papunkčiu koreguojama statybos zona ir statybos riba, 318.3.5. papunkčiu koreguojama apželdinama teritorijos dalis.

Detaliojo planu Sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai: Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (indeksas G1), Leistinas pastatų aukštingumas - 8,5 m, Leistinas sklypo užstatymo tankis - 0,20, Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,40 yra nekeičiami. Žemiau pateikiama Teritorijų naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė prieš Detaliojo plano koregavimą ir po jo:

| Lapas | Lapy | Laida |
|-------|------|-------|
| 6     | 9    | 0     |



| Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė                                                                                                       |                              |                                     |                                                |                                      |                                                           |                              |             |                                  |                                                               |                 |                                             |               |                                                       |                         |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teritorijos (jos dalies) Nr.                                                                                                                              | Žemės sklypo (jo dalies) Nr. | Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m² | Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai |                                      |                                                           |                              |             |                                  |                                                               |                 | Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai |               |                                                       |                         |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                           |                              |                                     | teritorijos naudojimo tipas                    | pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)                      | leidžiamasis pastatų aukštis |             | leidžiamasis užstatymo tankis, % | leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis | užstatymo tipas | galimi žemės sklypų dydžiai                 |               | priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % | pastatų aukštų skaičius | statinių paskirtys                                     | Specialiosios žemės naudojimo sąlygos                                                                                                                                                                               | Servitutai                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                           |                              |                                     |                                                |                                      |                                                           | nuo žemės paviršiaus, m      | altitudė, m |                                  |                                                               |                 | mažiausi, m²                                | didžiausi, m² |                                                       |                         |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                           |                              |                                     |                                                |                                      |                                                           |                              |             |                                  |                                                               |                 |                                             |               |                                                       |                         |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Prieš pakeitimą (pagal Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-14 įsakymu Nr. IS-1302 patvirtintą detalų planą (toliau - Detalusis |                              |                                     |                                                |                                      |                                                           |                              |             |                                  |                                                               |                 |                                             |               |                                                       |                         |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| -                                                                                                                                                         | 20                           | ~663                                | Gyvenamoji teritorija (GG)                     | Kitos paskirties žemė (KT)           | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) | 8,50                         | 84,5        | 0,20                             | 0,40                                                          | -               | -                                           | -             | -                                                     | 1-2,5                   | Gyvenamosios paskirties statiniai ir jų priklausančiai | Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).                                                                                                                          | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); sklype Nr. 37 ir sklype, kad. Nr. 5270/0008:1159. |
| Po pakeitimo                                                                                                                                              |                              |                                     |                                                |                                      |                                                           |                              |             |                                  |                                                               |                 |                                             |               |                                                       |                         |                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| -                                                                                                                                                         | 20                           | ~663                                | Gyvenamoji teritorija (GG)                     | Kitos paskirties žemė (KT)           | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) | 8,50                         | 84,5        | 0,20                             | 0,40                                                          | -               | -                                           | -             | -                                                     | 1-2,5                   | Gyvenamosios paskirties statiniai ir jų priklausančiai | Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); sklype Nr. 37 ir sklype, kad. Nr. 5270/0008:1159. |

Visi Detalioju planu suplanuoti servitutai sklype Nr. 37 ir kadastro Nr. 5270/0008:1159 lieka galioti. Po statybos zonos, statybos ribos, apželdinamos teritorijos dalies koregavimo Sklype planuojamas esamo namų ūkio pastato (unikalus Nr. 4400-6497-5813) paskirties keitimas į vienbučių paskirties pastatą, kuris bus vieno aukšto, 5,45 m aukščio (užstatymo plotas - 102 m², bendras plotas 79,91 m²). Statybos zona ir statybos riba šiaurės vakarų dalyje planuojama 12 m atstumu iki sklypo ribos, šiaurės rytų dalyje planuojama 4,5 m atstumu iki sklypo ribos, pietryčių ir pietvakarių dalyje planuojama 3 m atstumu iki sklypo ribos, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitais teisės aktais nustatytus reikalavimus.

Pateikiami Sklypo užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo skaičiavimai, namų ūkio pastato (unikalus Nr. 4400-6497-5813) paskirties keitimo į vienbučių paskirties pastatą projekto rengimo metu: Sklypo plotas - 663 m²; Sklype keičiamo paskirties pastato užstatymo plotas - 102 m² (bendras plotas 79,91 m²) ir esamo pastato – Garažas, užstatymo plotas - 24 m² (bendras plotas 21,09 m²); Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $126 \text{ m}^2 / 663 \text{ m}^2 = 0,19$  arba 19 %. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $101 \text{ m}^2 / 663 \text{ m}^2 = 0,15$ . Apskaičiuoti Sklypo užstatymo rodikliai neviršys Detalioju planu nustatytų sklypo rodiklių.

Įvažiavimas/išvažiavimas į Sklypą projektuojamas pagal Detalų planą. Planuojamos įvažos plotis yra 3,5 m.

### Parkavimo sprendiniai

Detalioju planu Sklype automobilių stovėjimo aikštelės nebuvo numatytos. Sklype bus įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” XIII skyriaus 107 punkte, vienbučių paskirties pastatui - 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Sklype planuojamos dvi automobilių stovėjimo vietos, iš kurių viena vieta yra esamame garaže, o antra - šalia

garažo. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 123 punktu iki 4 automobilių stovėjimo vietų minimalus atstumas iki gyvenamųjų pastatų neregamentuojamas.

### ***Želdinių aprašymas, tvarkymo principai***

Pagal Detalų planą želdynų zona suprojektuota Sklypo rytinėje dalyje, tačiau želdynų procentas nėra suplanuotas. Detaliuoju planu suprojektuota želdynų zona koreguojama atsižvelgiant į esamo namų ūkio pastato (unikalus Nr. 4400-6497-5813) paskirties keitimą į vienbučių paskirties pastatą, projektuojamas kietasis dangas. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694, priedu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms numatomas apželdinimas turi būti ne mažesnis nei 25 % nuo sklypo ploto, t.y. Sklypo apželdinimas turi būti nemažiau:  $663 \times 25\% = \sim 166 \text{ m}^2$ . Detaliojo plano koregavimu želdynams skirtas plotas Sklype sudaro apie 56 %, įrengiant veją bei želdinius (medžius, krūmus).

### ***Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas***

Planuojami elektros įrenginiai pajungti nuo artimiausių 0,4 kV elektros tinklų esančių Žalvarnio gatvės susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypuose, kadastro Nr. 5270/0008:1406 ir 5270/0008:1159. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal institucijos išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Planuojamas skirstomasis dujotiekis pajungiamas nuo artimiausio skirstomojo dujotiekio esančio Lomankos gatvės infrastruktūros koridoriuje. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal institucijos išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Planuojami vandentiekio tinklai pajungiami nuo artimiausių vandentiekio tinklų esančių Žalvarnio gatvės susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypuose, kadastro Nr. 5270/0008:1406 ir 5270/0008:1159. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal institucijos išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Planuojamos buitinės nuotekos nuvedamos į artimiausius buitinių nuotekų tinklus esančius Žalvarnio gatvės susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypuose, kadastro Nr. 5270/0008:1406 ir 5270/0008:1159. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal institucijos išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Surinktos nuo kietų dangų ir pastato stogo (lietvamzdžiais) lietaus nuotekos nuvedamos į Žalvarnio gatvės susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypuose, kadastro Nr. 5270/0008:1406 ir 5270/0008:1159 esamus d315 lietaus nuotekų tinklus. Pajungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal institucijos išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Planuojami ryšių tinklai pajungiami nuo artimiausio Telia ryšio šulinio esančio Lomankos gatvės infrastruktūros koridoriuje. Pasijungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Vienbučio gyvenamojo namo šildymui siūloma naudoti šilumos siurblius oras – vanduo ar kitus alternatyvius šildymo būdus.

### ***Pastabos:***

- Esamų ir projektuojamų tinklų altitudes tikslinti darbų vykdymo metu. Darbus tinklų apsaugos zonoje atlikti rankiniu būdu.
- Prieš pradėdant darbus, esamų tinklų trasai nustatyti, pažymėti ir aktui surašyti iškviesti suinteresuotų bendrovių atstovus.
- Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridorių, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, tiesti, rekonstruoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166 (TAR, 2019-12-19, Nr. 20591).
- Išardytos dangos tinklų pasijungimo vietoje turi būti atstatomos statytojo lėšomis ne į prastesnę būklę kaip buvo.
- Tinklų statyba vykdoma statytojo lėšomis.
- Tikslūs inžinerinių tinklų sprendiniai bus numatomi statinio techninio projekto stadijoje pagal atitinkamų institucijų išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

| Lapas | Lapy | Laida |
|-------|------|-------|
| 8     | 9    | 0     |



### **Aplinkosauginiai sprendiniai**

Sklype nenumatomas pavojingų ir radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir (ar) saugojimas. Namų ūkio pastato paskirties keitimas į vienbučių paskirties pastatą, neigiamos įtakos gretimoms ir artimiausiai gyvenamajai aplinkai neturės. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Planuojama nauja užstatymo zona nepablogins esamos situacijos.

Atliekų tvarkymas projektuojamame gyvenamajame pastate statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Visais atvejais atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai.

Sklypas ir jame planuojami objektai vietovėje neformuoja sanitarinių apsaugos zonų (toliau - SAZ), taip pat nepatenka į kitų ūkinių veiklų SAZ. Žemės sklypo sprendiniai nedaro neigiamo poveikio (tokio kaip triukšmas, atmosferos tarša, natūralus apšvietimas) gretimai gyvenamajai aplinkai, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminių teisės aktų reikalavimus.

### **Gaisrinės saugos taisyklės**

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimais statant naujus pastatus, turi būti užtikrinti saugūs atstumai tarp pastatų, ribojant gaisrų plitimą į gretimus pastatus. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

#### **Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų**

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis |    |     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----|-----|
|                                   | I                                                                 | II | III |
| I                                 | 6                                                                 | 8  | 10  |
| II                                | 8                                                                 | 8  | 10  |
| III                               | 10                                                                | 10 | 15  |

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš artimiausio vandens hidranto, esančiu Žalvarnio gatvės infrastruktūros koridoriuje, nuo tolimiausio projektuojamo gyvenamojo namo kampo nutolusio apie 47 m atstumu. Rengiant techninį projektą, pagal galiojančius teisinius aktus bus parengta projekto gaisrinė dalis.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2011 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymo Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus.*

Detaliojo plano koregavimu numatomi pakeitimai nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki jo atlikimo.

Projekto vadovė  
Diana Dimavičienė

