

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypo raidos istorija:

2006 m. buvo parengtas žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., kadastrinis Nr. 5227/0003:432, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-08-24 sprendimu Nr. TS-194 (toliau – patvirtintas detalusis planas). Šio patvirtinto detaliojo plano rengimo tikslas buvo: įregistruoto sklypo padalijimas, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas, naudojimo būdo, pobūdžio ir teritorijos tvarkymo režimo, statybos reglamento nustatymas, suplanuojant naują vienbučių gyvenamųjų namų statybos kvartalą. Detaliuoju planu 22452 kv. m žemės ūkio paskirties sklypas, Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., kadastrinis Nr. 5227/0003:432, buvo padalintas į 19 sklypų, keičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį, suprojektuotų sklypų naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija (G), naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1). Sklypuose numatyta statyti vienbučius gyvenamuosius namus. Leistinas pastatų aukštis – 1-2 aukštai su mansarda (iki 12 m), išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Įvažiavimai į padalintus sklypus – suprojektuotu servituto keliu. 2006 m. detaliuoju planu suprojektuoti vietiniai valymo įrenginiai ir arтеziniai gręžiniai.

Šiuo planavimo dokumentu numatoma koreguoti vieną sklypą iš 19 sklypų, suformuotą patvirtintu detaliuoju planu - žemės sklypą, detaliajame plane pažymėtą **Nr. 16**, įregistruotą adresu, Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 27, kadastrinis Nr. 5227/0003:595 (toliau - Smilgų g. 27). Patvirtintu detaliuoju planu buvo suformuotas 1090 m² kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) sklypas Nr. 16 ir nustatyti šie sklypo reglamentai: leistinas pastatų aukštis – 1-2 aukštai su mansarda (iki 12 m), užstatymo tankis – 28, užstatymo intensyvumas – 70.



1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio

Duomenys apie esamą planuojamą žemės sklypą

Žemės sklypas, detaliojo plano, patvirtinto 2006-08-24 sprendimu Nr. TS-194, sprendiniuose pažymėtas **Nr. 16:**

Žemės sklypo adresas: **Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 27;**

Registro Nr.: **44/785080;**

Registro tipas: **žemės sklypas;**

Sklypo kadastrinis Nr. **5227/0003:595** Juragių k.v.;

Pagrindinė paskirtis: **kita;**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos;**

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;**

Žemės sklypo plotas: **0.1090 ha;**

Nuosavybės teisė: fiziniai asmenys.

Žemės sklype įregistruotų pastatų nėra.

Žemės sklype įregistruoti servitutai:

Planuojamame žemės sklype įregistruoti servitutai:

kiti servitutai (tarnaujantis) – servitutas nustatomas žemės sklypo dalyje, tarp taškų: nuo 1 iki 7 tiesi 0,4 kV kabelių linijas (plotas 0.0049 ha);

kiti servitutai (viešpataujantis) teisė įrengti ir eksploatuoti artezinį gręžinį sklype nr.307-15 (plotas 0.0014 ha);

kiti servitutai (tarnaujantis) teisė įrengti ir eksploatuoti artezinį gręžinį sklypui Nr.307-15 (plotas 0.0014 ha);

servitutas - teisė tiesi požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) sklypams Nr.307-1-15, 17-19 (plotas 0.0139 ha);

servitutas - teisė tiesi požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) per sklypus Nr.123-1, 2-7, 307-1, 2, 4, 5, 7-14, 17, 18 (plotas 0.3875 ha);

kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) sklypams Nr.307-1-15, 17-19 (plotas 0.0139 ha);

kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) per sklypus Nr.123-1, 2-7, 307-1, 2, 4, 5, 7-14, 17, 18 (plotas 0.3875 ha).

Detaliojo plano koregavimas rengiamas žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 27 savininkų prašymu.



2 pav. Esamos situacijos schema

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija nuo 2024-05-01), VI skyriaus, šeštojo skirsnio, 318.3 papunkčiu, kai teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama statybos zona ir statybos riba (318.3.1 p.), planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai (318.3.6 p.). Detaliojo plano koregavimu atliekami patvirtinto detaliojo sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai žemės sklype Smilgų g. 27 (Nr. 16).

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: koreguoti patvirtintu detaliuoju planu nustatytą statybos zoną ir statybos ribą bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 27, kadastrinis Nr. 5227/0003:595 (detaliajame plane žemės sklype Nr. 16), **nekeičiant nustatytų pagrindinių sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentų.**

Teritorijų planavimo dokumento rengimo priežastys. Patvirtintu detaliuoju planu buvo suplanuoti bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai visam kvartalui ir sugrupuoti arteziniai gręžiniai, tačiau suplanuotame kvartale pastatytiems gyvenamiesiems pastatams buvo įrengti atskiri vietiniai inžineriniai įrenginiai, o gretimame sklype, su kuriuo buvo numatytas sugrupuotas artezinis gręžinys ant šių sklypų skiriamosios ribos, šiuo metu jau yra įrengtas gręžinys Nr. 77167 (ne ant besiribojančių sklypų ribos – t. y. kitoje, nei buvo numatyta pagal patvirtintą detalųjį planą, vietoje). Vadovaujantis Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje numatytas individualus geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos tipas (žr. 3 pav.). Vadovaujantis Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo sprendiniais, patvirtintais Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386, pertvarkomas žemės sklypas į šio plano sprendinius nepatenka.



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI



Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas



centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas



individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

3 pav. Pertvarkomas sklypas Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo kontekste

Kadangi greta planuojamos teritorijos centralizuotų buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra, projektuojant žemės sklype Smilgų g. 27 gyvenamąjį namą ir patikslinus projektuojamų inžinerinių tinklų bei įrenginių vietas, **iškilo būtinybė koreguoti patvirtintu detaliuoju planu suplanuotus aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.** Šiuo detaliojo plano koregavimu numatoma, kad planuojamoje teritorijoje (žemės sklype Smilgų g. 27) bus projektuojamas atskiras vietinis biologinis buitinių nuotekų valymo įrenginys ir požeminio vandens gavybos gręžinys. Numatant vietinį buitinių nuotekų aprūpinimą žemės sklype Nr. 16, nenaikinamas patvirtintame detalijame plane suplanuotas kvartalinis nuotekų aprūpinimas. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamame žemės sklype Smilgų g. 27 (patvirtintame detalijame plane pažymėtas Nr. 16) projektuojamas atskiras požeminio vandens gavybos gręžinys, kaimyniniame žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 25 (patvirtintame detalijame plane pažymėtas Nr. 15) yra įrengtas esamas gręžinys, kurio identifikavimo Nr. 77167, patvirtinto detaliojo plano sprendinys dėl grupinio vandens gręžinio, suplanuoto naudotis žemės sklypams Nr. 15 ir Nr. 16, tapo neaktualus ir rengiamu detaliojo plano koregavimu naikinamas (byloje pridedamas 2025-05-30 d. žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 25, savininkų raštiškas sutikimas). Projektuojamo vandens gręžinio apsaugos zonoje, VAZ 1-oji juostoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo 2015 m. gruodžio 14 d. Nr. D1-912 „Dėl požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ II sk., 3.1 p., 11.1.4 p., 3 m spinduliu aplink individualiai apsirūpinančiųjų geriamuoju vandeniu požeminio vandens vandenvietes (gręžinius), kai vandens ištekliais naudoti nereikalingas leidimas, **naikinama patvirtintu detaliuoju planu suplanuota statybos zona ir statybos riba**, o prie sklypo taško, detalijame plane pažymėtame Nr. 19', **planuojama statybos zona ir statybos riba** 3 m atstumu nuo sklypo ribos. Lietaus nuotekų surinkimui planuojama įrengti vietinius paviršinių nuotekų kaupimo šulinius (žr. Infrastruktūros ir inžinerinių komunikacijų planas). Elektros tinklų prijungimas planuojamas nuo sklype esamos elektros apskaitos spintos. Paklojus inžinerinius tinklus, pagal parengtus techninius projektus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, reikalinga bus tikslinti sklypo kadastrinius pažymėjimus, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus.

Rengiant pastato techninį projektą, planuojamame sklype turi būti numatomos automobilių stovėjimo vietos, kurių kiekis skaičiuojamas pagal projektuojamų pastatų paskirtį, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) reikalavimais:

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
Pastatai		
I	Gyvenamieji pastatai	
1.	Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė	
1.1.	Vienbučių paskirties pastatai	1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui
1.2.	dvibučių paskirties pastatai	

Planuojamame sklype saugotinių medžių nėra. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo

tvarkos aprašu", minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype turi sudaryti ne mažiau kaip 25 proc. bendro sklypo ploto.

Žemės sklype Smilgų g. 27 pastatai projektuojami neviršijant Kauno rajono bendrojo plano, detaliuoju planu nustatytų sklypo privalomųjų reikalavimų, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus, normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ 1 punkto nuostatus, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypams nustatytas maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti pagrindiniai sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai, nustatytas užstatymo tankio ir intensyvumo bei leistino statinių aukščio nekeičiami.

Sklype paliekami patvirtintame detalajame plane nustatyti reglamentai:

Sklypas Nr. 16 (Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Pagirių k., Smilgų g. 27)

sklypo plotas – 0.1090 ha;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos (G);

žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1);

sklypo užstatymo tankis – 28 proc.;

sklypo užstatymo intensyvumas – 70;

leistinas statinių aukštis – 12 m.

Detaliuoju planu nustatyti ir sklype įregistruoti servitutai nekeičiami.

Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos supaprastinta viešinimo procedūrų tvarka, vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali teikti TPDRIS priemonėmis. Informacija apie detaliojo plano koregavimą skelbiama planavimo organizatoriaus interneto svetainėje, seniūnijų, kurių teritorijoje yra planuojama teritorija, skelbimų lentose ir pranešimuose planuojamoje teritorijoje esančių seniūnijų seniūnams ir seniūnaičiams, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje ir jo nurodytų matmenų įrengtame informaciniame stende.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Projektuojami pastatai yra teritorijoje, kurioje vyrauja gyvenamosios teritorijos. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo Lietuvos Respublikos įstatymuose ir kitų teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

Projekto vadovė

 R. Malienė