

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **I. BENDROJI DALIS**

**Detaliojo plano darbų organizatorius:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas.

**Detaliojo plano darbų iniciatoriai:** fiziniai asmenys.

**Detaliojo plano rengėjas:** PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

**Planuojamos teritorijos vieta:** Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos sen., Vėjų g. 2

**Projekto tikslas:** 1. Suformuoti apie 0,0353 ha įsiterpusį laisvos valstybinės žemės sklypą ir jį prijungti prie žemės sklypo Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2, kadastro Nr. 5280/0010:326; 2. Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

**SPAV atlikimas:** neprivaloma.

**Koncepcija:** neprivaloma.

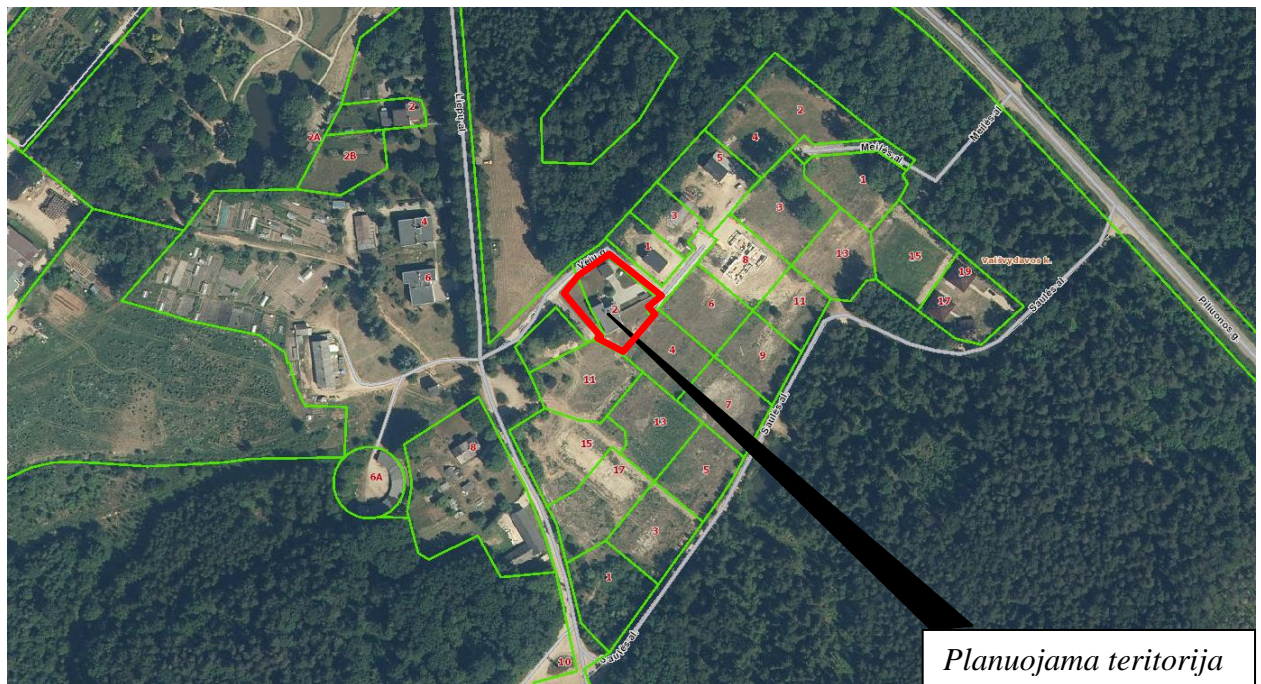
### **Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299;
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr. TS-410;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos, patvirtintos Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341;
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014-06-19 Nr. TS-275;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-16 įsakymu Nr. ĮS-851;
- 2021-05-11 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-455;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-07 įsakymas Nr. ĮS-1136 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-05-07 įsakymu Nr. ĮS-1136 darbų programa;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2021-05-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 179101;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-05-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179881;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-05-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179061;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2021-05-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 178394;
- UAB „Giraitės vandenys“ 2021-05-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179724;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2021-05-18 teritorijų planavimo sąlygomis. Nr. REG REG178979;
- Telia Lietuva 2021-05-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG178756;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-06-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG183443;
- Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės Bendrojo plano I pakeitimu patvirtintu 2017-11-16 Nr. TS-411;

Iniciatoriai: fiziniai asmenys

Objektas - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-22 įsakymu Nr. ĮS-1912 patvirtinto Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Liepų g. 1, žemės sklypo, kadastro Nr. 5280/0010:145, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2, kadastro Nr. 5280/0010:326.

## 1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



1 pav. Situacijos schema

Sklypas „a“ yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1986140, kad. Nr.: 5280/0010:326 Slienavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Plotas: 0,1487 ha.

Adresas: Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (Per žemės sklypą proj. Nr. 25. Plane pažymėtas simboliu S2) (plotas – 0,0904 ha);
- Servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Per žemės sklypą proj. Nr. 25. Plane pažymėtas simboliu S2) (plotas – 0,0904 ha);
- Servitutas (tarnaujantis daiktas) – (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Žemės sklypams proj. Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24. Plane pažymėtas simboliu S1) (plotas – 0,0164 ha);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas – 0,0696 ha);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0,0113 ha);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0,0215 ha);

Sklype yra įregistruotas pastatas gyvenamasis namas – 1A2p (paskirtis - Gyvenamoji (dviejų butų pastatai); unik. Nr. 5297-1031-8013.

Sklypas „b“ - įsiterpęs laisvas valstybinės žemės plotas – apie 353 m<sup>2</sup>.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1999 m. birželio 2d. nutarimu Nr.692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punkto reikalavimais formuojamas įsiterpusio laisvo valstybinės žemės ploto prijungimas. Remiantis šio įstatymo 2.15 punktu įsiterpęs žemės plotas laikomas, „laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų”.

### **Sklypų gretimybės (žemės sklypų) užstatymo vertinimas:**

Planuojamą teritoriją supa suformuoti sklypai:

- 1) kad. Nr. 5280/0010:0505; adresas - Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., plotas – 0,0904 ha; paskirtis – KITA, būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- 2) kad. Nr. 5280/0010:0187; adresas - Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 4; plotas – 0,1471 ha; paskirtis - KITA, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 3) kad. Nr. 5280/0010:0779; adresas - Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k. Liepų al. 11; plotas – 0,2004 ha; paskirtis - KITA, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Šiaurės vakaruose yra pravažiavimas valstybinėje žemėje ir D kat. Vėjų gatvė.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2021 m., žemės sklypų ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo iniciatorių pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kauno rajone, Vaišvydavos kaime.

Šiuo metu planuojamame sklype stovi gyvenamasis namas.

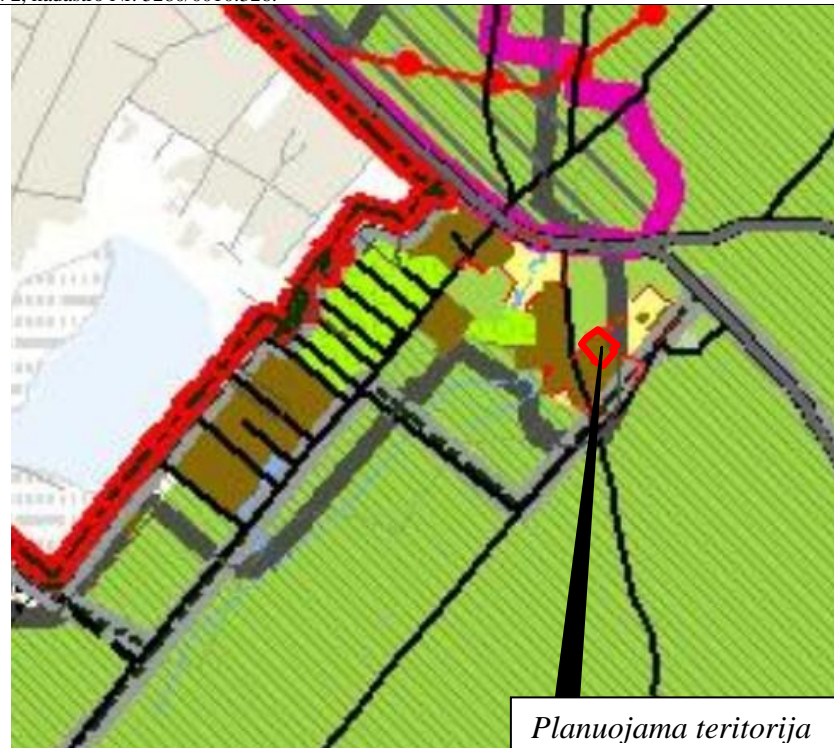
### ***2. SKLYPŲ ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KONTEKSTE***

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimus, planuojama teritorija patenka į esamas užstatytas teritorijas t.y. užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai. Galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: (gyvenamosios teritorijos) gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); visuomeninės paskirties teritorijos (administraciai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); bendro naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai); rekreacinės teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos (sulisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); energetinio ūkio. Žemės ūkio. Miškų ūkio. Konservacinės paskirties. Vandens ūkio.

Užstatymo intensyvumas UI bendrajame plane – max. 1,0. (žr. 3 pav.)

Iniciatoriai: fiziniai asmenys

Objektas - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-22 įsakymu Nr. ĮS-1912 patvirtinto Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Liepų g. 1, žemės sklypo, kadastro Nr. 5280/0010:145, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2, kadastro Nr. 5280/0010:326.



2 pav. Situacijos schema iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

## 2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

**Projekto tikslas:** 1. Suformuoti apie 0,0353 ha įsiterpusį laisvos valstybinės žemės sklypą ir jį prijungti prie žemės sklypo Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2, kadastro Nr. 5280/0010:326; 2. Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - nekeičiama. Projektuojamo sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdai nustatyti vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo sprendiniais. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimus, planuojama teritorija patenka į esamas užstatytas teritorijas t.y. užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai. Projektuojamame sklype Nr. 1 šiuo metu yra gyvenamasis namas 1A2p, paskirtis - dviejų butų pastatai.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo Nr. 1 plotas – 1840 kv.m., aukštis – 8,50, tankis – 0,23, intensyvumas – 0,40, žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype Nr. 1 šiuo metu yra dvibutis gyvenamasis namas 1A2p.

### Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: Sklype Nr. 1 užstatymo zona išdėstoma remiantis užsakovo pateikta užduotimi, planuojama sklype vykdyti veikla, atsižvelgiant į projektuojamas automobilių stovėjimo aikšteles, gaisrinius privažiavimus, inžinerinius tinklus.

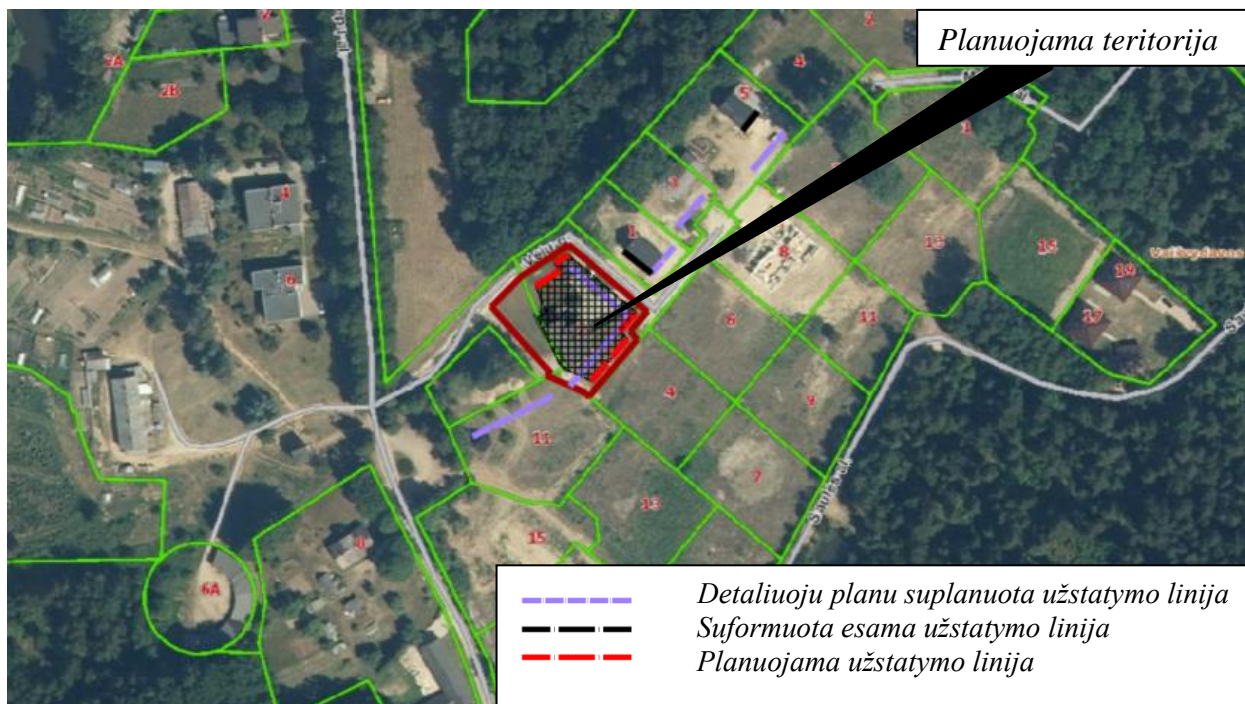
Vykdamą veiklą sklypuose vadovautis: LR 2019-06-06 įsakymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"; STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"; STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"; LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-12-



21 Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo“.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1. punktu, 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 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. Skaičiuojama, kad detalizajame plane numatyti 8,5 m aukščio statiniai gali stovėti 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų. Neišlaikant normatyvinių atstumų nuo sklypo ribų, techninio projekto rengimo metu reikalinga gauti gretimų žemės sklypų savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio rašytinį sutikimą.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo - Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamos kraštovaizdžio situacijos neįtakos. Planuojamoje teritorijoje siūloma numatyti pastatų aukštingumą sklype Nr. 1 esamą iki 8,5 metrų. Teritorijoje vyrauja vienbučių dvibučių užstatymas. Statybos linija šiame kvartale pakitusi lyginant esamą situaciją su galiojančiu detalizuoju planu, todėl planuojamo sklypo Nr. 1 statybos linija formuojama atsižvelgiant tiek į esamą užstatymo liniją, tiek į patvirtintą detalų planą (Žr. 3 pav.)



3 pav. Užstatymo schema gyvenamųjų namų atžvilgiu

Aplinkos kokybės ir higienos būklė - Projektuojamame sklype Nr. 1 šiuo metu yra dvibutis gyvenamasis namas 1A2p. Sklype Nr. 1 statyba neplanuojama.

Atsižvelgiant į dokumento stadiją, nėra žinoma ŠVOK sistema, įrenginių (išorinių blokų) išdėstymas, tipai, modeliai ir t.t. Esamas pastatas šildomas elektra, dujomis. Visi aukščiau išvardinti sprendiniai bus sprendžiami rengiant tolimesnius dokumentus (pvz. rekonstravimo projektą). Todėl rekomenduojama atlikti triukšmo ir oro taršos vertinimą rengiant techninį projektą, kurio metu bus žinomi visi sprendiniai.

Vykdamt veiklą, būtina išlaikyti minimalų atstumą nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių iki gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų langų, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės

Iniciatoriai: fiziniai asmenys

Objektas - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-22 įsakymu Nr. ĮS-1912 patvirtinto Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Liepų g. 1, žemės sklypo, kadastro Nr. 5280/0010:145, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2, kadastro Nr. 5280/0010:326.

reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Pagrindinis automobilių parkavimas planuojamoje teritorijoje esamas sklypo ribose. Nuo esamo parkavimo sklype Nr. 1 iki artimiausio gyvenamojo namo yra apie 25 metrai.



4 pav. Schema gyvenamųjų namų atžvilgiu

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai esami – lengvųjų automobilių transportas. Analizuojant esamą situaciją, esamas foninis triukšmas – vietinės reikšmės kelio sukeltas triukšmas, esantis 70 metrų atstumu. Vertinant tai, kad netoliese įrengtas bendrojo naudojimo sklypas, foninis triukšmas sumažės arba bus lygus dabartiniam.

Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą. Automobilių aikštelės ir jų srantai detaliojo plano sprendiniuose numatyti koncentruoti vidiniame kieme.

Dėl to, kad sklype esamas pastatas jau yra besiformuojančioje gyvenamoje teritorijoje, o gyvenamosios ar visuomeninės aplinkos išdėstytos normatyviniu atstumu nuo esamo gyvenamojo namo, galima prognozuoti, kad sklype Nr. 1 esamam pastatui ribinės triukšmo vertės gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje bet kuriuo paros metu neviršys Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nurodytų dydžių:

Iniciatoriai: fiziniai asmenys

Objektas - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-09-22 įsakymu Nr. ĮS-1912 patvirtinto Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Liepų g. 1, žemės sklypo, kadastro Nr. 5280/0010:145, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Samylų sen., Vaišvydavos k., Vėjų g. 2, kadastro Nr. 5280/0010:326.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

\* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio ( $L_{dienes}$ ), vakaro triukšmo rodiklio ( $L_{vakaro}$ ) ir nakties triukšmo rodiklio ( $L_{nakties}$ ) apibrėžtyse.

Specifinių oro taršos šaltinių, be lengvojo transporto srautų nenumatoma. Į teritoriją atvykstantis, manevruojantis bei parkuojamas autotransportas į aplinkos orą išmes anglies monoksidą, azoto oksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles. Prognozuojama, kad transporto priemonių sukeliama oro tarša, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, smarkiai nepasikeis ir neviršys 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakyme Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ reglamentuotų aplinkos oro užterštumo normų.

Detaliojo plano sprendiniuose numatyti transporto srautai koncentruojasi sklypo Nr. 1 rytinėje pusėje.

Ateityje rengiant vėdinimo/vėsinimo įrenginius rekomenduojama projektuoti atokiau nuo gyvenamųjų pastatų ar jų aplinkų, rinktis kiek įmanoma tylesnius, skleidžiančius mažesnę triukšmo lygį įrenginius. Bet kokiu atveju triukšmo lygis gretimose teritorijose neturi viršyti ribinių dydžių.

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Socialinės aplinkos - esama ūkinė veikla vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas:  
Planuojama teritorija yra netoli vietinės reikšmės kelio Liepų alėjos, prie D kategorijos Vėjų gatvės.

Įvažiavimas/išvažiavimas į projektuojamą sklypą Nr.1 esami iš pravažiavimo valstybinėje žemėje ir iš D kategorijos Vėjų gatvės. Vienas įvažiavimas projektuojamas iš D kategorijos Vėjų gatvės.



Automobilių poreikio skaičiavimai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Sklype Nr. 1 projektuojamam pastatui pagal jų naudojimo paskirtį skaičiuojamas reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius toks:

Sklype esamam pastatui pagal jų naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatams, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingam plotui.

Esamo dviejų butų gyvenamojo pastato naudingasis plotas – 253. 62 m<sup>2</sup> - **4vnt stovėjimo vietos.**

Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas - sklype nėra saugotinių medžių.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu nr. D1-694 patvirtintomis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos turi būti apželdinti ne mažiau nei 25 % sklypo ploto nuo viso žemės sklypo ploto želdiniais, įskaitant vejas ir gėlynus. Rengiant statinių techninį projektą želdinių planuojama teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai - planuojamoje užstatymo zonoje naikinami/iškeliami esantys inžineriniai tinklai iš naujai planuojamos užstatymo zonos.

Esamas pastatas yra prijungtas prie centralizuotų ir privačių inžinerinių tinklų.

Detaliajame plane numatytos principinės teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais galimybės. Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių techninį projektą prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas gauti atskirai.

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugomiems, naujiems tinklams: elektros ir ryšių kabelių linijoms, buitinių nuotekų, vandentiekio, dujotiekio ir lietaus tinklams. Šiems tinklams yra numatytos apsaugos zonos pagal LR teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu". Tverti tvoras galima tik LR teisės aktų nustatyta tvarka, gavus reikalingus sutikimus, inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonoje numatoma tvora, raštiškus pritarimus bei kitus reikalingus pritarimus.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: sklype Nr. 1 vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus tinklai esami. Dalis tinklų iškeliami iš užstatymo zonos. Tinklai privatūs, pridėtas sutikimas 2021-07-14.

Elektros energija: elektros tinklai esami. Dalis elektros tinklų iškeliami iš užstatymo zonos.

Ryšiai: planuojamoje teritorijoje ryšio tinklai esami. Dalis ryšio tinklų iškeliami iš užstatymo zonos.

Šilumos tinklai: šilumos tinklai – neveikiantys.

Dujotiekio tinklai: dujotiekio tinklai esami.

Gaisrinė sauga – Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritus. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto





Esami paliekami sklype įregistruoti servitutai:

Sklype Nr. 1 įregistruoti servitutai:

- Servitutas (tarnaujantis daiktas) – (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Žemės sklypams pagal DP Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24. Plane pažymėtas simboliu S1) (plotas – 0,0164 ha) paliekamas;
- Kelio servitutas „S2“ (viešpataujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (Per žemės sklypą proj. Nr. 25. Plane pažymėtas simboliu S2) (plotas – 0,0904 ha) paliekamas;
- Servitutas „S2“ (viešpataujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Per žemės sklypą proj. Nr. 25. Plane pažymėtas simboliu S2) (plotas – 0,0904 ha) paliekamas;

#### **IV. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI**

SKLYPAS NR. 1 (plotas – 1840 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,5 m nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;

Sklypo užstatymo tankumas – 23 %

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40

Užstatymo tūrio rodiklis – netaikomas

Želdynų plotas – 25 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Detalusis planas parengtas vadovaujantis 2013-06-27 Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo Nr. XII-407, kitais įstatymais ir poįstatymiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalųjį planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

PV A2015

Justina Mačiukėnaitė