

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypo raidos istorija:

2009 m. buvo parengtas žemės sklypo Kauno r. sav., Kulautuvoje, Pušyno g. 37, kadastrinis Nr. 5237/0001:93, detalusis planas. Detalusis planas 2009-01-12 buvo patvirtintas Kauno r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-54. Planavimo tikslas: esamo sklypo būdo, pobūdžio patikslinimas iš kitos (kitai specialiai paskirčiai) į gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos), nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamento nustatymas. Detaliuoju planu sklype Nr. 1 nustatyti naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1), statinių aukštis – 11 m, užstatymo tankis – 20 %, užstatymo intensyvumas – 55.

#### Duomenys apie esamą planuojamą žemės sklypą:

Žemės sklypo adresas: **Kauno r. sav., Kulautuva, Pušyno g. 37;**

Registro Nr.: **52/54020;**

Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais;**

Sklypo kadastrinis Nr. **5237/0001:93** Kulautuvos m. k.v.;

Pagrindinė paskirtis: **kita;**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;**

Žemės sklypo plotas: **0.2499 ha;**

Nuosavybės teisė: **Fiziniai asmenys.**

Žemės sklype įregistruoti pastatai:

- Pastatas – Sanatorija 1D2ž, unikalus numeris 5292-4000-8048, pagrindinė naudojimo paskirtis – gydymo;
- Pastatas – Kiemo rūšys 2I0b, unikalus numeris 5292-4000-8115, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio.

### 2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

**Planavimo tikslas:** koreguoti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-01-12 d. įsakymu Nr. ĮS-54 patvirtintame detaliojame plane nustatytą statybos zoną ir statybos ribą, **nekeičiant nustatyto užstatymo tankio ir intensyvumo bei leistino statinių aukščio**, koreguoti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus bei automobilių stovėjimo vietų išdėstymą žemės sklype Kauno r. sav., Kulautuva, Pušyno g. 37. Detaliojo plano koregavimas rengiamas techninio projekto rengimo metu žemės sklypo Kulautuvoje, Pušyno g. 37, savininkų prašymu, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 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 2021-11-01), VI skyriaus, VI skirsnio, 318 punktu. Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti pagrindiniai sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Rengiant 2009 m. patvirtintą detalųjį planą, planuojamame sklype statybos zonos ir statybos ribos buvo nustatytos atsižvelgiant į apsaugos zonas, norminius atstumus nuo sklypo ribų bei esamus pastatus. Planuojamame sklype, kurio plotas 0.2499 ha, statomų statinių zonoje nustatytas leistinas užstatymo plotas 500 m<sup>2</sup> – sklypo užstatymo tankis 20 %, užstatymo intensyvumas 55 %, leistinas pastatų aukštis 11 m. Sklype buvo numatyta vieta numatomiems vietiniams biologinio valymo įrenginiams (žr. 1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio).

Po detaliojo plano koregavimo pertvarkomame žemės sklype planuojama rekonstruoti esamus pastatus suprojektuojant vieno aukšto vienbutį (apie 299 m<sup>2</sup> bendro, naudingo ploto) gyvenamąjį namą ir pagalbinio ūkio paskirties pastatą (pirtį, apie 48 m<sup>2</sup> bendro ploto), išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitus teisės aktais nustatytus reikalavimus.





2 pav. Ištrauka iš rengiamo planavimo dokumento

Planuojamame sklype numatomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 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	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, 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 naudingajam plotui

Pertvarkomame sklype, Kulautuvoje, Pušyno g. 37, planuojama statyti vieną vienbutį gyvenamąjį pastatą – projektuojamo namo naudingasis plotas 299,13 m<sup>2</sup>. Bendras normatyvinis reikalingas automobilių vietų skaičius sklype – **5 vietos**: 2 vietos pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> ir papildomai 3 vietos didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui (299,13 -140 = 159,13 / 50 = 3,18). Planuojamame sklype numatyta viena papildoma stovėjimo vieta – iš viso sklype suprojektuotos **6** automobilių stovėjimo vietos.

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. **Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas – nacionalinius migracijos koridorius urbanistinėse teritorijose.** Gyvenamųjų namų teritorijos apželdinamos ir numatomos urbanizuoti vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 (aktuali redakcija nuo 2017-10-28) bei Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (žr. bendrojo plano aiškinamojo rašto 9.2 sk.). Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano sprendiniais, planuojamoje teritorijoje nustatomas toks reglamentas:

- saugomi ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (saugomas reljefas, želdiniai ir jų grupės, išlaikomi reljefo nuolydžiai, išryškinama istorinė urbanistinė struktūra, saugomos panoramos);
- saugoma esama urbanistinė struktūra, tradiciniai želdynai;
- skatinamas tradicinių medinių vilų stiliaus ir kitų rekreacinių statinių planavimo tradicijų saugojimas, atkūrimas ir analogų naudojimas statybai (gal būt uždėti draudimą griauti, būtina rekonstruoti ar statyti analogus);
- skatinamas visuomeninių erdvių ir atskirųjų želdynų formavimas;
- ribojimas sklypų skaidymas ir tankinimas (ne mažiau kaip 15 arų ir ne didesnis kaip 20 % mažaaukštės g.s. ir 35 % visuomeninės paskirties statinių statybos sklypuose);
- tvoros ažūrinės (ažūriškumas ne mažiau 50 %), iki 1,50 m aukščio, skatinamas gyvatvorių sodinimas;
- želdiniai – ne mažiau kaip 50 % sklypo, skatinamas susiekiančių priklausomųjų želdynų sistemos planavimas".

**Po detaliojo plano koregavimo pertvarkomame sklype planuotinos susisiekiančių želdynų sistemos, ne mažesnis kaip 50 % želdynų plotas:** planuojamame sklype, kurio plotas 0.2499 ha, numatyta ~ 1735 kv.m ploto (t.y. 69 proc.) želdynų teritorija.

**Detalioju planu nustatyti privalomieji sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.** Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiamas, užstatymo tankis ir intensyvumas nekeičiamas, leistinas pastatų aukštis nekeičiamas. Šiuo planavimo dokumentu keičiama tik statinių statybos zona ir statybos riba. Numatant projektuojamą pastatą prijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų, naikinama numatyta vietinių biologinio valymo įrenginių vieta ir apsaugos zona. Koreguojamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sklype ir įvažos vieta.

Paliekami patvirtintame detaliojame plane nustatyti režimai:

**Sklypas Nr.1 (Kauno r. sav., Kulautuva, Pušyno g. 37)**

sklypo plotas – 0.2499 ha;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Sklypo užstatymo tankis – 20 proc.;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,55 (55 proc.);

Leistinas statinių aukštis – 11 m.

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. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

MB "Normos" PV Rima Malienė