

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas – **Kaštonų g. 45, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav.**

Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/2398812; kad. Nr.: 5250/0006:1514 Noreikiškių k.v.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita, būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,2026 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Vienbučio gyvenamojo namo statybai sklype išduotas leidimas vykdyti statybos darbus Nr. LNS-24-210122-00100.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (*viešpataujantis*) per žemės sklypus kadastro Nr. 5250/0006:796, 5250/0006:746, 5250/0006:762, 5250/0006:739, 5250/0006:760, 5250/0006:794, 5250/0006:761, 5250/0006:798, 5250/0006:778, 5250/0006:759, 5250/0006:741, 5250/0006:758;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, 5250/0006:746, 5250/0006:762, 5250/0006:739, 5250/0006:760, 5250/0006:794, 5250/0006:761, 5250/0006:798, 5250/0006:759, 5250/0006:741;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, 5250/0006:746, 5250/0006:762, 5250/0006:739, 5250/0006:760, 5250/0006:794, 5250/0006:761, 5250/0006:798, 5250/0006:778, 5250/0006:759, 5250/0006:741, 5250/0006:758;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (*viešpataujantis*) per žemės sklypus kadastro Nr. 5250/0006:796, 5250/0006:757, 5250/0006:746, 5250/0006:762, 5250/0006:739, 5250/0006:760, 5250/0006:794, 5250/0006:761, 5250/0006:798, 5250/0006:778, 5250/0006:759, 5250/0006:741, 5250/0006:758;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (*viešpataujantis*) per žemės sklypus kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2026 m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 2026 m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 52 m<sup>2</sup>.

**Projekto rengimo tikslas** - pakeisti Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., žemės sklypų Šiltnamių g. 5C (kad. Nr. 5250/0006:315), Šiltnamių g. 5D (kad. Nr. 5250/0006:316), Šiltnamių g. 5E (kad. Nr. 5250/0006:357), Šiltnamių g. 5G (kad. Nr. 5250/0006:312) ir Šiltnamių g. 5K (kad. Nr. 5250/0006:356) detaliojo plano, patvirtinto 2015 m. sausio 29 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-47, koreguoto 2019 m. birželio 28 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos įsakymu Nr. ĮS-1212,

nustatytus statinių statybos ribą ir statinių statybos zoną sklype Kaštonų g. 45, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav.

Detaliojo plano sprendinių tikslinimas rengiamas remiantis sklypo savininko prašymu.

## 2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ TIKSLINIMAS

2015-01-29 sprendimu Nr. TS-47 patvirtintame plane planuojamoje teritorijoje buvo suformuoti sklypai Nr. 76 ir 77, pakoregavus detalųjį planą 2019-06-28 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1212, kuriuo sklypai Nr. 76 ir 77 buvo sujungti į vieną bei parengus sklypų kadastrinius matavimus, suformuotam sklypui buvo suteiktas adresas Kaštonų g. 45, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav.

Be to, kad sujungė du minėtus sklypus į vieną, projekto iniciatoriai savo nuosavybėn įsigijo dalį susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, sklypą kad. Nr. 5250/0006:1615 (šiam tikslui pasiekti – atidalinti dalį bendrosios nuosavybės valdomo turto – buvo parengtas bei 2021 m. kovo 10 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-502 patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-01-29 sprendimu Nr. TS-47 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., žemės sklypų, Šiltnamių g. 5C, kadastro Nr. 5250/0006:315, Šiltnamių g. 5D, kadastro Nr. 5250/0006:316, Šiltnamių g. 5E, kadastro Nr. 5250/0006:357, Šiltnamių g. 5G, kadastro Nr. 5250/0006:312, Šiltnamių g. 5K, kadastro Nr. 5250/0006:356, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., kadastro Nr. 5250/0006:1337). Įsigiję besiribojantį su gyvenamuoju sklypu inžinerinį sklypą, iniciatoriai gali ūkinę veiklą vykdyti jau dvejuose sklypuose, todėl nusprendė perplanuoti gyvenamojo sklypo planą bei pakeisti suprojektuoto namo vietą sklype.

Dėl šios priežasties, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių VI skirsnio 318.3 p. numatyta tvarka, patvirtintame detaliojame plane, sklype Kaštonų g. 45, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav., keičiama statybos riba ir statybos zona.

Detaliojo plano pakeitimai:

- o naikinama dalis suplanuotos statinių statybos zonos prie sklypo ribos, pažymėtos taškais 6-7-8-9, statinių statybos zona šiek tiek susiaurinama vertikaliai;
- o statinių statybos zona priartinama 4,30 m atstumu prie Kaštonų gatvės. Kadangi planuojamas sklypas yra paskutinis Kaštonų gatvėje, akligatvio gale, gyvenamojo namo pastūmimas gatvės link reikšmingo poveikio bendrai urbanistinei struktūrai nedarys.

Detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, paliekami patvirtintame detaliojame plane nustatyti režimai:

pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Sklypo užstatymo tankumas – 0,22;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

Statinių aukštis – iki 8,50 metrų.

Pakoregavus detaliojo plano sprendinius, sklype bus statomas vienbutis gyvenamasis namas.

Automobiliai bus parkuojami sklypo ribose.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.