

2014 M SPALIO 30 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS PRENDIMU NR.  
TS-449 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., VILKIJOS SEN., VILKIJOS M.,  
ČEKIŠKĖS G. 75, KAD. NR. 5290/0001:428, DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS IR  
RIBŲ KEITIMAS, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO  
REŽIMO REGLAMENTŲ

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BEDNRIEJI DUOMENYS

**Detaliojo plano darbų organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius  
(kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

**Detaliojo plano iniciatorius** – IĮ “Sanrita” (įm.k. 300136195).

**Detaliojo plano rengėjas** – Agnės Pūkienės individuali veikla Nr. 955044, Parko g. 10, Lapės,  
Kauno raj., PV Aurelija Povilaitienė, Architektė Agnė Pūkienė, Tel. 8-650-62197, el.p.:  
[agne.pukiene@gmail.com](mailto:agne.pukiene@gmail.com)

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Čekiškės g. 75,  
kadastrinis Nr. 5290/0001:428.

**Detaliojo plano koregavimo tikslas** – statinių statybos zonos ir ribos koregavimas žemės  
sklype Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos k., Čekiškės g. 75, kadastrinis Nr. 5290/0001:428,  
nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytų  
teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų  
rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d.  
įsakymu Nr. D1-8 (galiojanti suvestinė redakcija 2022-02-11) 6 skyriaus, šeštojo skirsnio  
„Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. “ vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis  
ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais  
savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

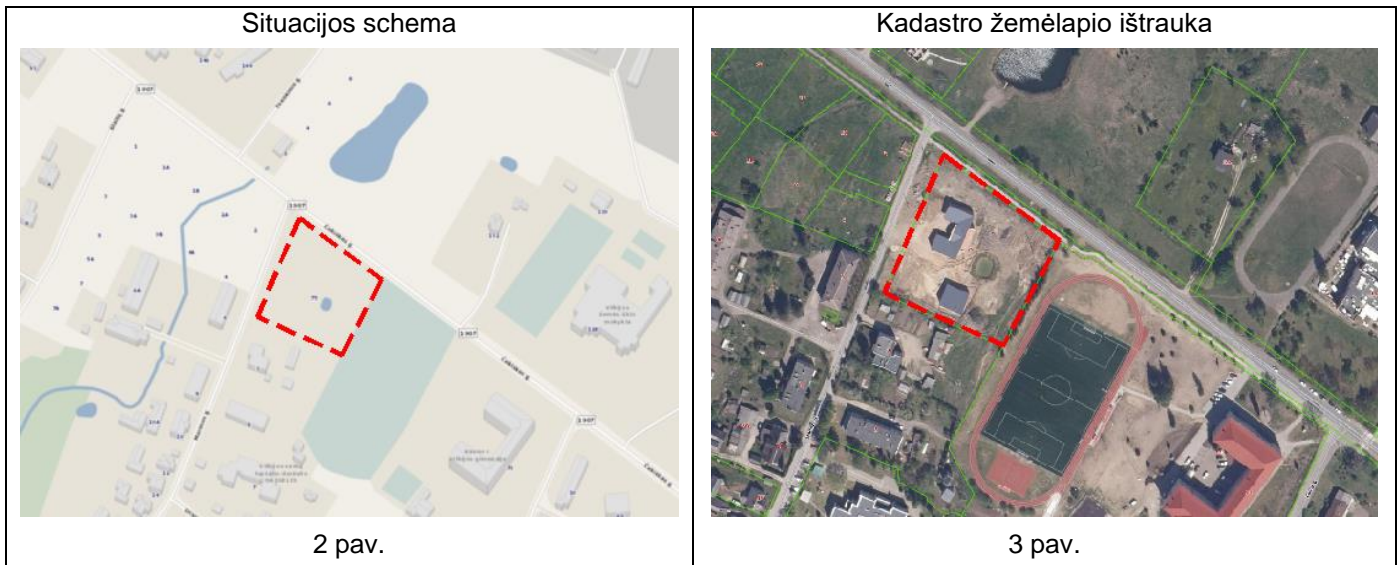
318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant  
šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis.

## 2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS



Adresas: **Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Čekiškės g. 75, kadastrinis Nr. 5290/0001:428 Vilkijos m. k.v.**

Registro Nr. 44/698511

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: KITA

Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos

Plotas: 0.6771 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – **0,1097 ha**;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1199 ha;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Planuojamos teritorijos gretimybės

*Šiaurinėje pusėje* planuojama teritorija ribojasi su rajoninio kelio Nr. 1907 (Vilkija-Čekiškė-Ariogala), kuris sutampa su Čekiškės gatve (B kategorijos g.) sklypu kad.Nr. 5290/7001:3 (paskirtis – kita; naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; plotas: 4.7362 ha).

*Rytinėje pusėje* ribojasi su žemės sklypu Čekiškės g. 73, Vilkijs m. (kad.Nr. 5290/0001:432, paskirtis – kita, naudojimo būdai – visuomeninės paskirties teritorijos, gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis; mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; plotas: 3.6566 ha).

*Pietinėje pusėje* ribojasi su laisva valstybine žeme, kurioje yra daugiabutis gyvenamasis namas adresu Marmos g. 3.

*Vakarinėje pusėje* ribojasi su Marmos (D kategorijos g.) už kurios yra žemės sklypai Marmos g. 2, Vilkija (kad.Nr. 5290/0001:198, paskirtis: kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas – 0,1105), Marmos g. 4, Vilkija (kad.Nr. 5290/0001:179 (paskirtis: kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas – 0,1192), žemės sklypas kad.Nr. 5290/0001:481 (paskirtis – kita; naudojimo būdas – atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos; plotas – 0,0040 ha), bei laisvoje valstybinėje žemėje esantis gyvenamasis namas adresu Marmos g. 6, Vilkija.

#### Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo mišrias gyvenamąsias teritorijas – teritorijas, kuriose dominuoja intensyvus gyvenamosios paskirties užstatymas, su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Maksimalus UI ≤ 1.0, aukštumas – 4 a. (16 m).



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo

### 3. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

2014 m. spalio 30 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-449 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos m., Čekiškės g. 75, kadastrinis Nr. 5290/0001:428 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypui pakeistas naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos / laidojimo paslaugų objektų statybos), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai.

Žemės sklypui Čekiškės g. 75 (kad. Nr. 5290/0001:428) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

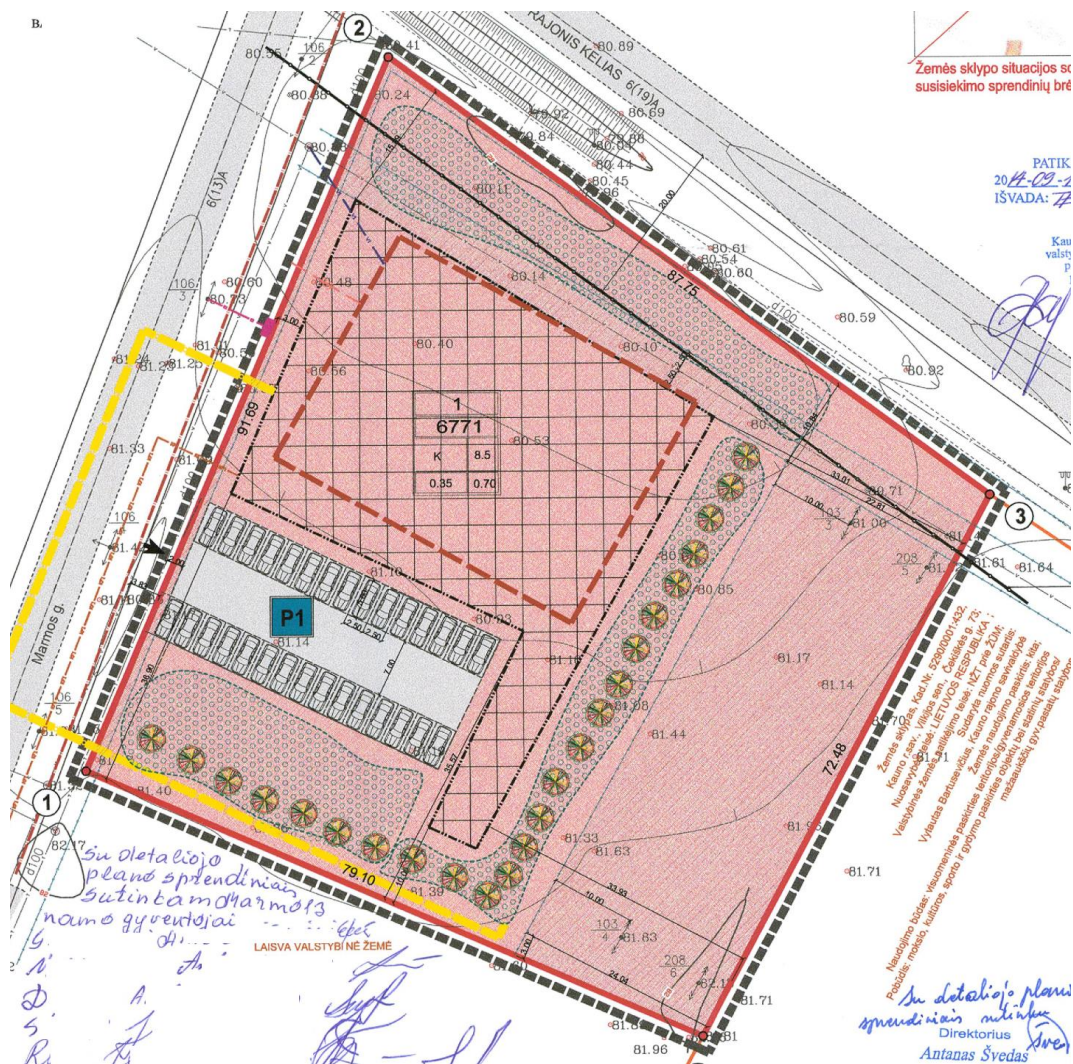
Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **35**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **0,70**



1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

#### **4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI**

**Teritorijų planavimo dokumento koregavimo tikslai ir uždaviniai** – Vadovaujantis TPĮ 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 318.3, 318.3.1, 318.3.3, 318.3.4, 318.3.5 p. koreguojami Detaliojo plano sprendiniai, koreguojant, statybos zona ir ribą žemės sklype Kauno r. sav., Vilkijos sen., Vilkijos k., Čekiškės g. 75, kadastrinis Nr. 5290/0001:428, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

**Teritorijų dokumentas tikslinamas vadovaujantis** Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPĮ) 28 str. 9 d. nuostatomis (aktuali reakcija 2022-01-29 – 2022-04-30) bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (galiojanti suvestinė redakcija 2022-02-11) 318.3 punktu, atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai:

##### **STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA**

Keitimo priežastis - statinio architektūriniai sprendimai ir padėtis žemės sklype.

Statybos zona ir riba keičiama šiaurinėje pusėje atitraukiant nuo sklypo ribos apie 19,6 m (plačiausioje vietoje), vakarinėje pusėje atitraukiant 14 m nuo sklypo ribos, pietinėje pusėje praplėčiant apie 1,2 m nuo dabartinės statybos ribos, rytinėje pusėje numatant statybos ribą ties elektros tinklų apsaugos zona.

##### **KONKRETUS PASTATŲ IŠDĖSTYMAS NEKEIČIANT UŽSTATYMO TIPO IR NEMAŽINANT ŠIŲ ERDVIŲ PLOTO**

Atsiradus poreikiui statyti papildomą pastatą sklype, koreguojamas detaliuoju planu numatytas pastatų išdėstymas. Vietoj vieno didelio pastato, sklype suprojektuoti trys atskiri pastatai.

##### **AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ IŠDĖSTYMAS**

Pakoregavus pastatų išdėstymą, pasikeičia ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sklype. Rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminariai ir gali būti tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Išlaikomas minimalus 10 m atstumas nuo automobilių aikštelės (kai automobilių skaičius 21-50) iki gyvenamosios paskirties, mokslo paskirties pastatų, kaip to reikalauja STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 321/ lentelė (aktuali redakcija 2021-02-23).

##### **APŽELDINAMA TERITORIJOS DALIS**

Koreguojant statinių užstatymo ribą ir zoną, šiek tiek pasikeičia teritorijos želdinių vieta. Pagrindinė teritorijos želdinių vieta yra sklypo šiaurinė ir vakarinė dalys, kuriose nėra numatytas teritorijos užstatymas ir automobilių parkavimo vietos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems komercinės paskirties objektų teritorijoms - nustatomas 10% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastatų techninių projektų rengimo metu.

**Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami**

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **35**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **0,70**

Kiti Detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti.

Detaliojo plano sprendinių koregavimui pritarė žemės sklypo savininkas ir planavimo iniciatorius A.B. (fizinis asmuo).

## **5. GALIMA STATYBOS ĮTAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS TERITORIJOMS**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada: Patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimas nepablogina esamų gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia naujų padarinių gyvenimo kokybei, neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai nedaro, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV Aurelija Povilaitienė



Architektė Agnė Pūkienė

