

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

*Sklypas kad.Nr. 5270/0010:113, Šilelio k., Kauno r.*

## JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gegužės 27 d. įsakymu Nr. ĮS-957 ir 2015 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. ĮS-1095 bei teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-781 (2015-07-09).

Detaliojo plano koregavimas derinamas ir tvirtinamas supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

**Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-11-08 sprendimu Nr. ĮS-1748 patvirtinto žemės sklypo Kauno r.sav., Raudondvario sen., Šilelio k., kadastrinis Nr. 5270/0010:113 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Raudondvario sen., Šilelio k., Vlado Dautarto g. 55, kadastrinis Nr. 5270/0010:113.**

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO UŽDAVINIAI

**Detalioju planu padalintus žemės sklypus sujungti į vieną sklypą. Sujungtą žemės sklypą padalyti į kelis sklypus. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.**

## ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Šilelio k., Raudondvario sen., Kauno r.sav.

Sklypas, kurio plotas pagal kadastrinius matavimus yra 0,4348 ha įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kadastro Nr.5270/0010:113. Sklypas yra Raudondvario k.v.

Sklypas nuosavybės teise priklauso Birutei Snarskienei, Leonui Snarskiui ir Mantui Dautartui.

Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba.

Sklypui buvo parengtas ir 2010-11-08 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1748 patvirtintas detalusis planas, kuriuo planuojamas sklypas buvo padalintas į tris sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai bei statybos reglamentai.

Sklype įregistruoti pastatai ir statiniai:

- Pastatas – gyvenamasis namas (1A1mp), unik.Nr.5295-4008-2013, naudojimo paskirtis – gyvenamoji (dviejų butų pastatai), adresas – Dautarto g. 55A. Nuosavybė – Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis;
- Pastatas – ūkio pastatas (3I1ž), unik.Nr.4400-0416-5415, naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, adresas – Dautarto g. 55A. Nuosavybė – Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis;
- Pastatas – ūkio pastatas (6I1p), unik.Nr.4400-0416-5459, naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, adresas – Dautarto g. 55A. Nuosavybė – Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis;
- Pastatas – malkinė (8I1ž), unik.Nr.4400-0416-5626, naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, adresas – Dautarto g. 55A. Nuosavybė – Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis;

- Pastatas – garažas (911p), unik.Nr.4400-0416-5648, naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, adresas – Dautarto g. 55A. Nuosavybė – Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis;
- Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, ½ dalis šulinio, kanalizacijos šulinys, lauko tualetai (2 vnt.), stoginė), unik.Nr.4400-0416-5680, naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai), adresas – Dautarto g. 55A. Nuosavybė – Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis.

Sklype nėra įregistruota specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Planuojamas sklypas ribojasi su:

- Rimantui Mackevičiui, Danguolei Mackevičienei ir Karoliui Stankaičiui priklausančiu sklypu kad. Nr. 5270/0010:128 (V.Dautarto g. 57, Šilelio k.);
- Donatui Romualdai Vilkui priklausančiu sklypu kad. Nr. 5270/0010:364 (V.Dautarto g. 53A, Šilelio k.);
- Rimantui Mackevičiui priklausančiu sklypu kad. Nr. 5270/0010:324 (V.Dautarto g. 57A, Šilelio k.);
- Valstybine žeme – Nevėžio šlaitas ir V.Dautarto gatvė.
- Kitoje V.Dautarto g. pusėje yra Rimantui Mackevičiui priklausantis sklypas kad.Nr. 5270/0010:323 ir Donatui Romualdai Vilkui priklausantis sklypas kad.Nr. 5270/0010:90.

## TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS

Detaliojo plano sprendiniai atitinka:

1. Kauno apskrities bendrąjį planą, patvirtintą LR Vyriausybės 2009-06-03 nutarimu Nr. 672 (Žin., 2009, Nr. 81);
2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą, patvirtintą Kauno r.sav.tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.

## PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Nėra.

## SPRENDINIAI

Parengtu ir 2010-11-08 patvirtintu detaliuoju planu įregistruotas sklypas kad.Nr. 5270/0010:313 buvo padalintas į tris sklypus. Rengiamu detaliojo plano koregavimu numatoma sujungti sklypus Nr. 1 ir 2 ir juos padalinti į du sklypus pakeičiant tarpusavio ribą. Sklypo Nr. 3 riba ir plotas nesikeičia. Sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

### Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

#### SKLYPAS NR. 1

Sklypo adresas: V.Dautarto g. 55, Šilelio k., Raudondvario sen., Kauno r.sav.

Sklypo plotas: 1000 kv.m.

Sklypo savininkai: Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

(G1); 1-teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 10 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 29%;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 87%;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

- I – ryšių linijų apsaugos zonos po 2 m pločio;
- XXIX – paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (Nevėžio upės apsaugos zona).

Servitutai:

- teisė tiesti/ eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius projektuojamų sklypų Nr.2 ir 3 dalyse (viešpataujantis daiktas);
- teisė tiesti/ eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius projektuojamiems sklypams Nr.2 ir 3 bei tinklus tiesiančioms ir eksploatuojančioms organizacijoms (tarnaujantis daiktas).

**SKLYPAS NR. 2**

Sklypo adresas: V.Dautarto g. 55A, Šilelio k., Raudondvario sen., Kauno r.sav.

Sklypo plotas: 2326 kv.m.

Sklypo savininkas: Birutė Snarskienė, Leonas Snarskis.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

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

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 10 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 20%;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 60%;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

- I – ryšių linijų apsaugos zonos po 2 m pločio;
- VI – 0,4 kV elektros oro linijų apsaugos zonos po 2 m pločio;
- XXIX – paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (Nevėžio upės apsaugos zona).

Servitutai:

- teisė tiesti/ eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius projektuojamų sklypų Nr.1 ir 3 dalyse (viešpataujantis daiktas);
- teisė tiesti/ eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius projektuojamiems sklypams Nr.1 ir 3 bei tinklus tiesiančioms ir eksploatuojančioms organizacijoms (tarnaujantis daiktas).

**SKLYPAS NR. 3**

Sklypo adresas: V.Dautarto g. 55B, Šilelio k., Raudondvario sen., Kauno r.sav.

Sklypo plotas: 1022 kv.m.

Sklypo savininkas: Mantas Dautartas.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

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

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 10 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 29%;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 87%;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

- I – ryšių linijų apsaugos zonos po 2 m pločio;
- VI – 0,4 kV elektros oro linijų apsaugos zonos po 2 m pločio;
- XXIX – paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (Nevėžio upės apsaugos zona).

Servitutai:

- teisė tiesti/ eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius projektuojamų sklypų Nr.1 ir 2 dalyse (viešpataujantis daiktas);
- teisė tiesti/ eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius projektuojamiems sklypams Nr.1 ir 2 bei tinklus tiesiančioms ir eksploatuojančioms organizacijoms (tarnaujantis daiktas).

Į planuojamus sklypus patenkama iš D kategorijos V.Dautarto gatvės (tarp raudonųjų linijų 15 m). Lygiagrečiai šiai gatvei projektuojamuose sklypuose numatoma zona inžinerinių tinklų tiesimui (servituto teise).

Gyvenamosios paskirties sklypuose numatoma vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba. Sklypuose ne mažiau kaip 25% sklypo ploto turi būti skirta želdynams (įskaitant vejas ir gėlynus), vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas". Saugotinių želdinių planuojamame žemės sklype įregistruota nėra.

Statybos zona sklypuose projektuojama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Statybos zona nuo V.Dautarto gatvės raudonųjų linijų atitaukta per 3 m, nuo gretimų sklypų ribų – per 3-3,75 m (ne mažiau nei 3 metrus, jei pastato aukštis iki 8,5 m ir ne mažiau nei 3,75 m, jei pastato aukštis – 10 m. Tarpinės reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu). Visi trys projektuojami sklypai patenka į Nevėžio upės apsaugos zoną.

Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sprendiniai paliekami pagal 2010-11-08 patvirtinto detaliojo plano sprendinius: vandens tiekimui projektuojamuose sklypuose numatomi arteziniai vandens gręžiniai, nuotekų surinkimui – buitinių nuotekų valymo įrenginiai su kaupimo rezervuarais.

Detaliajame plane parodytos pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytas sąlyginai ir gali būti koreguojamos techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Gaisrų gesinimui numatomi priešgaisriniai vandens rezervuarai projektuojamame sklype Nr.1. Rezervuarų vieta ir talpa turi būti tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų.

## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkai neturės.

Projekto vadovas Jonas Šarakauskas