

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

**Detaliojo plano iniciatorius:** UAB „Nova rent“ (a.k. 304311012)

**Projekto rengėjas** - MB „Keli darbai“ (įm. k. 305635953), Kęstučio g. 27-113, Kaunas, PV Justina Mačiukėnaitė

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r., Žemaitkiemio k., S. Krasausko g. 47 (kad. Nr. 5217/0010:1106)

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas** – statybos zonos, ribos, įvažų vietų, automobilių išdėstymo, funkcionuoti reikalingų servitūtų, ir aprūpinimo inžineriniais tinklais keitimas.

#### **Planas rengiamas vadovaujantis:**

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76-3824; *aktuali redakcija 2024-05-01*);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr. 2014-00025 *aktuali redakcija nuo 2024-05-01*);
- Detalioju planu patvirtintu 2007-01-31 Kauno rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-17

#### **Duomenys apie sklypą:**

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2111978, Kad. Nr. 5217/010:1106 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos; plotas: 1,9358 ha; adresas: Kauno r., Žemaitkiemio k., S. Krasausko g. 47, Savininkas: UAB „Nova rent“ (a.k. 304311012).

Žemės sklype yra įregistruotų pastatų nėra.

#### **Žemės sklype yra įregistruotų servitūtų:**

-Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (aprašymas: naudotis nuovaža, reikalingas žemės sklypams, kurių kadastro Nr. 5217/0010:33, Nr. 5217/0010:234 (plotas – 2205 m<sup>2</sup>);

-Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas- 48 m<sup>2</sup>);

*Pastaba.* Žemės sklypo S. Krasausko g. 45, Žemaitkiemio k., registro įrašė Nr. 44/2111975 įregistruotas kelio servitutas žemės sklypui S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k. naudotis (plotas- 48 m<sup>2</sup>) (servituto sutartis 2024-01-31Nr. 463).

#### **Žemės sklype yra specialiųjų žemės naudojimo sąlygų:**

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 1224 m<sup>2</sup>; 3771 m<sup>2</sup>)

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas-498 m<sup>2</sup>)

#### **Žymos:**

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas- 19358 m<sup>2</sup>)

Žemės sklypas, dabartiniu adresu S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., Kauno r., suformuotas 2007-01-31 Kauno rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-17 "Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo", detaliojo plano sprendinių pagrindu.

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Kauno r. sav. terit. bendrojo plano sprendiniais. Žemės sklype S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., detalajame plane keičiama: įvažų vietų išdėstymas, automobilių išdėstymas, funkcionuoti reikalingas servitutas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p.

## 2. PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypui S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., Kauno r., detalajame plane buvo nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas: užstatymo tankumas – 0,30; užstatymo intensyvumas — 0,90; leistinas pastatų aukštis – 1-3; žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

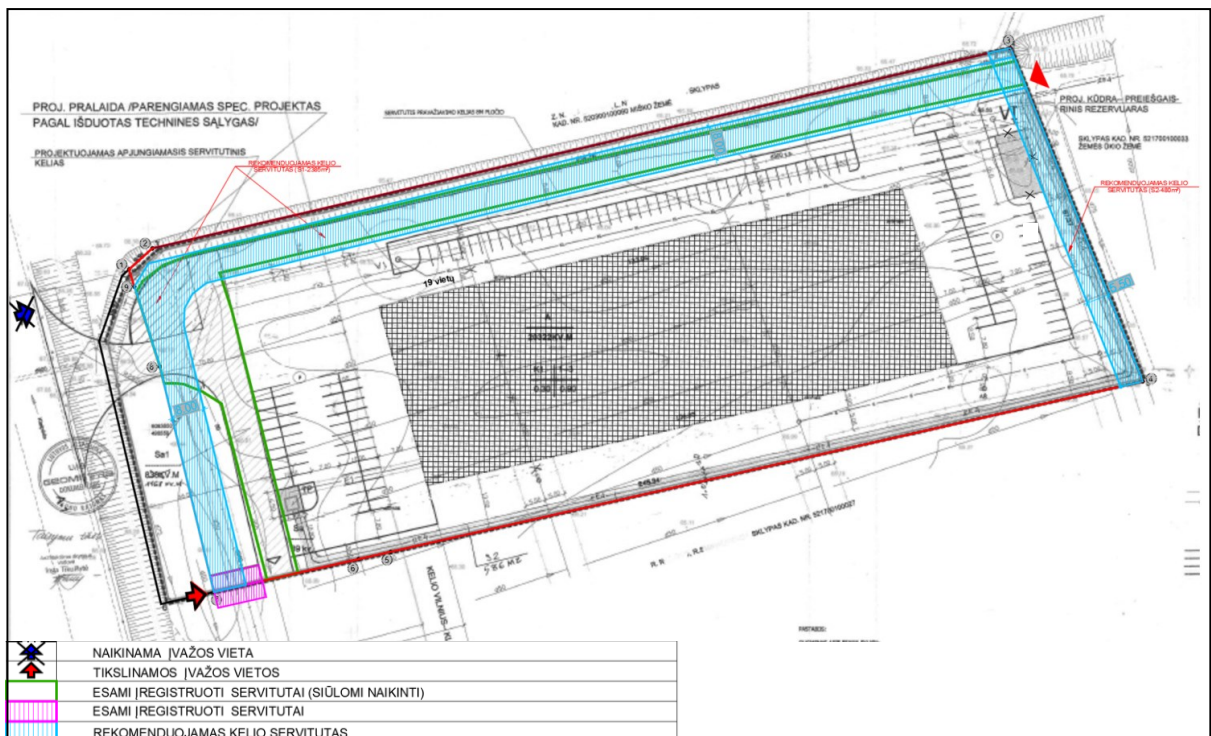
Šiuo projektu žemės sklype S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., Kauno r., detalajame plane vykdoma: statybos zonos, ribos, įvažų vietų, automobilių išdėstymo, funkcionuoti reikalingų servitutų ir aprūpinimo inžineriniais tinklais keitimas.

Statybos zona koreguojama rytinėje sklypo dalyje (apie 45m<sup>2</sup> ploto) dėl projektuojamos siurblynės.

Viena įvažs į planuojamą teritoriją numatyta per esamą nuovažą magistralinio kelio 106,73 km dešinėje pusėje (jungiamojo kelio Nr. 0001035022 0,68 km dešinėje pusėje (centro koordinatė: X-6093608,3; Y-490557,8)) bei antra įvažs iš rytinės sklypo pusės (prie sklypo ribos "3" taško).

Koreguojant įvažs vietą žemės sklype Nr. 1 rekomenduojama nustatyti kelio servitutą naujai. Rekomenduojamo „S1“ kelio servituto plotas – apie 2385 m<sup>2</sup> (8 m pločio). Rekomenduojamas „S1“ kelio servitutas numatomas 2 m atstumu nuo kanalizuojamo griovio centro.

Apačioje pateiktoje schemoje pavaizduotas esamas (įregistruotas) servitutas bei (rekomenduojamas) servitutas „S1“, kuris tikslinamas detaliojo plano koregavimo projektu bei rekomenduojamas kelio servitutas - „S2“. Krasausko gatvės plėtrai (5,5 m pločio) (žr. 1 pav.)



1 pav. Įvažs vietos koregavimas ir rekomenduojami servitutai

Skaičiuojama, kad detalajame plane projektuojami pastatų aukščiai - 2 aukštų (apie 11,1 m aukščio projektuojami pastatai privalo stovėti iki 4,5 m atstumu nuo sklypo ribos. Galiojančiame detalajame plane nurodytas aukštingumas – 1-3).

Dėl funkcinių zonų atskyrimo, lengvųjų automobilių stovėjimo vietos išdėstomos šiaurinėje ir vakarinėje sklypo dalyje; šiaurės rytinėje, pietinėje ir vakarinėje sklypo pusėje išdėstomas žemės ūkio technikos stovėjimo vietos.

Žemės sklype S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., pagal numatomą vykdyti veiklą planuojama 59 vnt. lengvųjų automobilių (12 vnt. elektromobilių vietų) ir 86 vnt. žemės ūkio technikos stovėjimo vietų.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ne mažiau 10 proc. sklypo turi būti skirta želdiniams.

Patikslinto 2007-01-31 Kauno rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-17 patvirtinto "Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo", detaliojo plano koregavimas (įvažos vietos keitimas sklype - dabartinis adresas S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., Kauno r.) detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno r. sav. terit. bendrojo plano sprendinius.

*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.

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto studijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Gaisro plitimas į kitus statinius esant būtinybei gali būti ribojamas priešgaisrinėmis uztvaromis. Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą; Patvirtinto 2007-01-31 Nr. TS-17 detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje suformuota apsisukimo aikštelė 12x12m prie projektuojamos kūdros-priešgaisrinio rezervuaro sklypo ribose.

Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritus. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto studijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Žemės sklype projektuojami priešgaisriniai rezervuarai rytinėje sklypo dalyje su 12x12 m apsisukimo aikštele.

*Inžineriniai tinklai.* Žemės sklype koreguojamos inžinerinių tinklų, įrenginių išdėstymo vietos: elektros transformatorinė, esanti kelio apsaugos zonoje, perkeliama/projektuojamam prie rytinės sklypo ribos tarp sklypo taškų „3-4“. Naikinami buitinių nuotekų įrenginiai šiaurinėje sklypo dalyje ir projektuojami sklypo centrinėje dalyje. Artezinis gręžinys projektuojamas rytinėje sklypo dalyje.

Detalioju planu nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas - nekeičiamas.

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei.

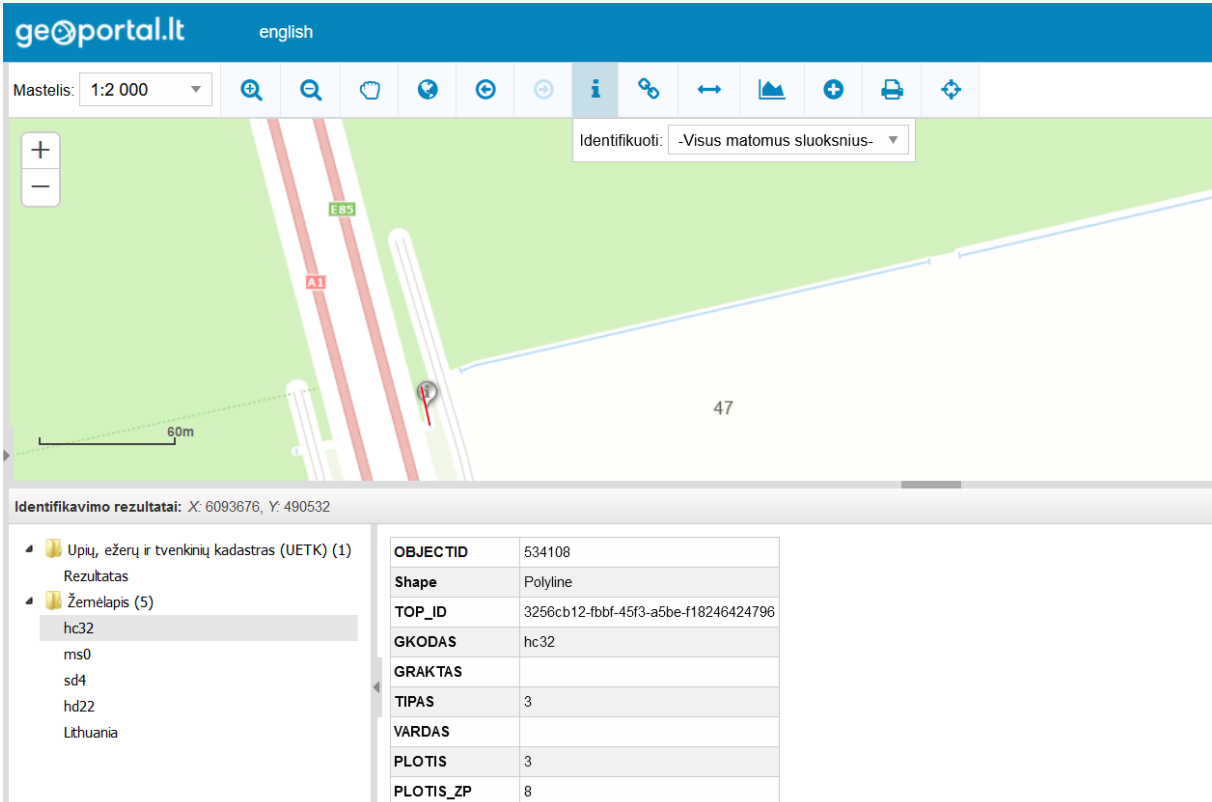
## **Planuojama ūkinė veikla**

Projektuojamame pastate numatoma vykdyti komercinė veikla (projektuojamas paslaugų paskirties pastatas), kuriai SAZ netaikomas.

Vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu, tvarkymo režimo lentelės apribojimais, žemės sklype Nr. 1 nurodytas apribojimas „Vandens telkinių aps. juostos ir zonos (268 kv.m)“. Tačiau atsižvelgiant į žemės sklypo registro įrašo Nr. 44/2111978 sklype nėra įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga (žymų įrašai galioja nuo 2023-01-01).

Patikrinus Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenis upės ar upeliai bei jų apsaugos juostos, zonos į žemės sklypą nepatenka (žr. 2 pav, 3 pav, 4 pav).

*Išvada.* Žemės sklype S. Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., specialiosios žemės naudojimo sąlygos „Vandens telkinių aps. juostos ir zonos (268 kv.m)“ – nėra, vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 str. 12 d., „iki 2023 m. sausio 1 d. žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ir po 2023 m. sausio 1 d., iki šiame įstatyme nurodytos teritorijos bus pakeistos ir (ar) Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose nustatyta tvarka patikslinti jų duomenys”.



Identifikavimo rezultatai: X: 6093676, Y: 490532

OBJECTID	534108
Shape	Polyline
TOP_ID	3256cb12-fbbf-45f3-a5be-f18246424796
GKODAS	hc32
GRAKTAS	
TIPAS	3
VARDAS	
PLOTIS	3
PLOTIS_ZP	8

2pav. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

Iniciatorius: UAB „Nova rent“ (a.k. 304311012)

2007-01-31 Kauno rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-17 patvirtinto "Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo", detaliuojo plano koregavimas (įvažs vietos keitimas sklype - dabartinis adresas S.Krasausko g. 47, Žemaitkiemio k., Kauno r.)

Identifikavimo rezultatai: X: 6093708, Y: 490613		
Upių, ežerų ir tvenkinių kadastras (UETK) (1)	OBJECTID	508099
Rezultatas	Shape	Polyline
Žemėlapis (5)	TOP_ID	4B3AC43E-31F7-43AE-B593-0527F985FF14
hc32	GKODAS	hc32
hd22	GRAKTAS	
ms0	TIPAS	3
sd11	VARDAS	
Lithuania	PLOTIS	3
	PLOTIS_ZP	8
	LAIVYB	

3 pav. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

Identifikavimo rezultatai: X: 6093746, Y: 490785		
Upių, ežerų ir tvenkinių kadastras (UETK) (1)	OBJECTID	42072
Rezultatas	Shape	Polyline
Žemėlapis (4)	TOP_ID	A8D542EA-34AD-4D38-9A84-0DE4D20C68D2
hc33	GKODAS	hc33
hd23	GRAKTAS	
sd11	TIPAS	3
Lithuania	VARDAS	
	PLOTIS	6
	PLOTIS_ZP	8
	LAIVYB	

4 pav. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

PV A 2015

Justina Mačiukėnaitė