

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO  
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Projekto pavadinimas:**

Kauno r.sav. tarybos 2005-09-22 sprendimu Nr. TS-199 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir įvažiavimo į sklypą vietą, žemės sklype Kauno r.sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 4

**Planuojamos teritorijos adresas:**

Kauno r.sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 4 (kad.Nr. 5233/0011:1036)

**Detaliojo plano koregavimo organizatorius:**

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

**Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:**

Fiziniai asmenys M.Z. ir A.Z.

**Detaliojo plano koregavimo rengėjas:**

Architektė Kristina Burdulytė, tel.: +370 685 28361, el-paštas: architekta.kristina@gmail.com, PV atesato Nr. A2072, ind.veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403

**Detaliojo plano koregavimo tikslas:**

statinių statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimo į sklypą vietos koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 4 (kad.Nr. 5233/0011:1036), nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reglamentų

**Duomenys apie TPD koregavimo pagrindą:**

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.p.

**2. DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ**

**Duomenys apie sklypą:**

Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre unik.Nr. 4400-1149-7350, kadastro Nr. 5233/0011:1036

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:**

Kita

**Žemės sklypo naudojimo būdas:**

Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

**Žemės sklypo plotas:**

0,0995 ha (pagal kadastrinius matavimus)

**Žemės sklypo adresas:**

Kauno r.sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 4 (kad.Nr. 5233/0011:1036)

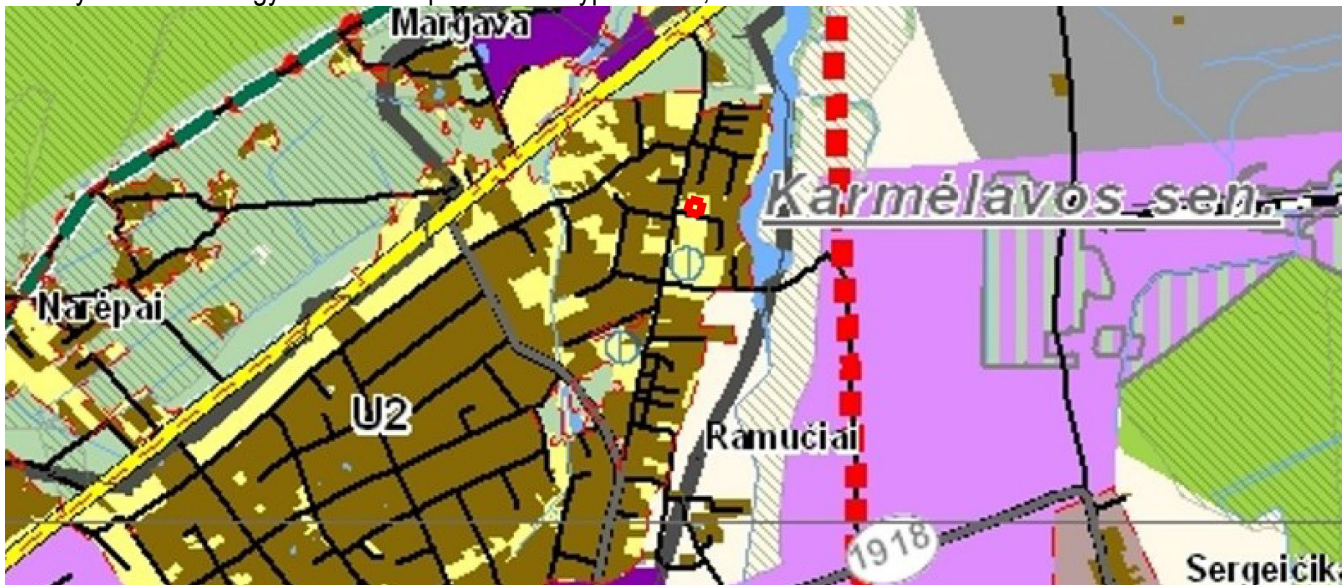
**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Projektuotoja	<b>ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ</b> tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas:	KAUNO R.SAV. TARYBOS 2005-09-22 SPRENDIMU NR. TS-199 PATVIRTINTO DP KOREGAVIMAS, SIEKiant KOREGUOTI STATYBOS ZONĄ, STATYBOS RIBĄ IR ĮVAŽIAVIMO Į SKLYPĄ VIETĄ, ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIŲ K., PAKALNĖS G. 4		
Atestato Nr.								
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2024.11	Brėžinys:	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
								0
Etapas:	Organizatorius: KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				Žymuo:			Lapas
DPK	Iniciatorius: FIZINIAI ASMENYS M.Z. IR A.Z.				2024-11-013-DPK-AR			Lapų
						1		3

### 3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į esamo užstatymo tankinimo teritorijas. Bendroju planu nustatyti užstatymo reglamentai: maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,8$ , maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis – 12,5 m, užstatymo tankumas gyvenamosios paskirties sklypuose  $\leq 0,6$ :



Pagal bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną, kurioje dominuoja kitos paskirties žemė. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties sklypuose nustatomas maksimalus pastatų aukštis – 2 aukštai/ 10 m, užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus:



Planuojamas sklypas suformuotas Kauno r.sav. tarybos 2005-09-22 sprendimu Nr. TS-199 patvirtintu detaliuoju planu, kuriuo buvo sujungti du įregistruoti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, sujungtas sklypas padalintas į 28 žemės sklypus, jiems pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir nustatyti naudojimo būdai: 26 sklypams – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, o dviems sklypams – inžinerinės infrastruktūros teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų

statybos. Patvirtintame detalijame plane planuojamas sklypas pažymėtas Nr. 5. Suformuotam sklypui (Pakalnės g. 4) nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, leistinas pastatų aukštis – 12 m, aukštų skaičius – 1-3 aukštai, užstatymo tankis – 25%, užstatymo intensyvumas – 1,13. Sklypo ribose suprojektuotas 32 m<sup>2</sup> ploto servitutas, esantis lygiagrečiai Pakalnės gatvei ir skirtas tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), sklypams, kurių Nr. patvirtintame detalijame plane 4, 9, 10 ir kitiems sklypams.

#### 4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu supaprastintu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-09-22 sprendimu Nr. TS-199 patvirtintame detalijame plane sklypui Pakalnės g. 4 (patvirtintame DP sklypas Nr. 5) nustatyti sprendiniai: statybos zona, statybos riba ir įvažiavimo į sklypą vieta. Patvirtintu detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 25%, užstatymo intensyvumas – 1,13, leistinas pastatų aukštis – 12 m, pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai. Planuojamame sklype numatomas vieno buto gyvenamasis namas su garažu ar stogine, atraminės sienelės ir kiti priklausiniai (terasa, kiemo aikštelė, tvora ir pan.).

##### Statybos zona ir riba

Statybos zona ir riba keičiamos atsižvelgiant į rengiamo statybos projekto sprendinius ir į 2024-11-05 gautą rašytinį gretimo sklypo Pakalnės g. 6 savininkų (fiziniai asmenys K.S., A.S. ir J.F.) sutikimą. Remiantis šiuo sutikimu statybos zona ir riba planuojamo sklypo vakarinėje pusėje projektuojamos 1 m atstumu nuo sklypų Pakalnės g. 4 ir Pakalnės g. 6 tarpusavio ribos. Rašytiniame sutikime numatytas papildomas apribojimas – išplečiamoje statybos zonoje pastatų aukštis negali viršyti 5 m. Šioje zonoje numatomas gyvenamojo namo garažas ar stoginė, todėl nurodytas aukštis viršijamas nebus.

Iš kitų pusių patvirtintu detalioju planu nustatyta statybos zonos riba nekeičiama.

##### Ivažiavimo į sklypą vieta

Rengiamu detaliojo plano koregavimu tikslinama įvažiavimo į sklypą vieta. Įvažiavimas į sklypą lieka iš D kategorijos Pakalnės gatvės, kaip ir buvo numatyta patvirtintame detalijame plane, tačiau pagal rengiamo gyvenamojo namo statybos projekto sprendinius perstumiamas iš centrinės sklypo dalies link vakarinės pusės.

##### Kiti reikalavimai

Pagal gretimo sklypo Pakalnės g. 2, Ramučių k., Kauno r.sav., savininkų rašytinį sutikimą, sklype Pakalnės g. 4 numatoma statyti atraminę sienutę prie sklypų skiriamosios ribos, neišlaikant reglamentuojamų atstumų.

Patvirtintu detaliojo plano koregavimu suprojektuotas tarnaujantis tinklų servitutas S12 ir viešpataujantys servitutai S8 (sklype Nr. 9, dabar Pakalnės g. 5, Ramučių k.), S9 (sklype Nr. 12, dabar Parko g. 32B, Ramučių k.) ir sklypas Nr. 27 (dabar gatvės sklypas unik.Nr. 4400-1149-7948), Registrų centre kol kas neįregistruoti. Šiuo detaliojo plano koregavimu servitutai, numatyti patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose, nekeičiami.

##### Sprendinių pasekmių vertinimas

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas gamtos ar kultūros paveldo teritorijas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems atitinkamo ar aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Statinio projekto vadovė Kristina Burdulytė  
Kvalifikacijos atestato Nr. A2072

2024-11-13-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	3	0