

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-12-02 įsakymu Nr. ĮS-1705 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0010:327, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Kamšos g. 29, kadastro Nr. 5250/0010:585 (plotas – 0,0700 ha)

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **1. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-12-02 įsakymu Nr. ĮS-1705 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0010:327, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Kamšos g. 29, kadastro Nr. 5250/0010:585 (plotas – 0,0700 ha).

**Planavimo pagrindas** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-02-08 įsakymas Nr. ĮS-262 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2024-02-08 sutartis Nr. S-170, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa.

**Detaliojo planavimo tikslas** – Koreguoti aukščiau įvardytą teritorijų planavimo dokumentą: suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris bus prijungtas prie žemės sklypo kadastro Nr. 5250/0010:585, nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdus, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

**Detaliojo plano organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Detaliojo plano iniciatorius** – R. A.

**Detaliojo plano rengėjas** – architektas Jonas Šarakauskas, Pietų g. 20, Kaunas; 8 684 84894;

[jonas.sarakauskas@gmail.com](mailto:jonas.sarakauskas@gmail.com)

**SPAV** – rengiant detalųjį planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas (planavimo tikslai nepatenka į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos apraše (LRV 2014-12-23 nut. Nr. 1467 red.) numatytus atvejus).

**Planavimo procedūros** – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka, sprendinių vertinimas neatliekamas, koncepcija nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

**Toponuotrauką** parengė geodezininkas M. Sadauskas, THIS1-20240509-027707.



PLANUOJAMO SKLYPO KAD. NR. 5250/0010:585 RIBA

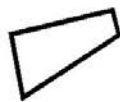
*1 pav. Regia.lt fragmentas*

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

#### 2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO 1-AS KEITIMAS

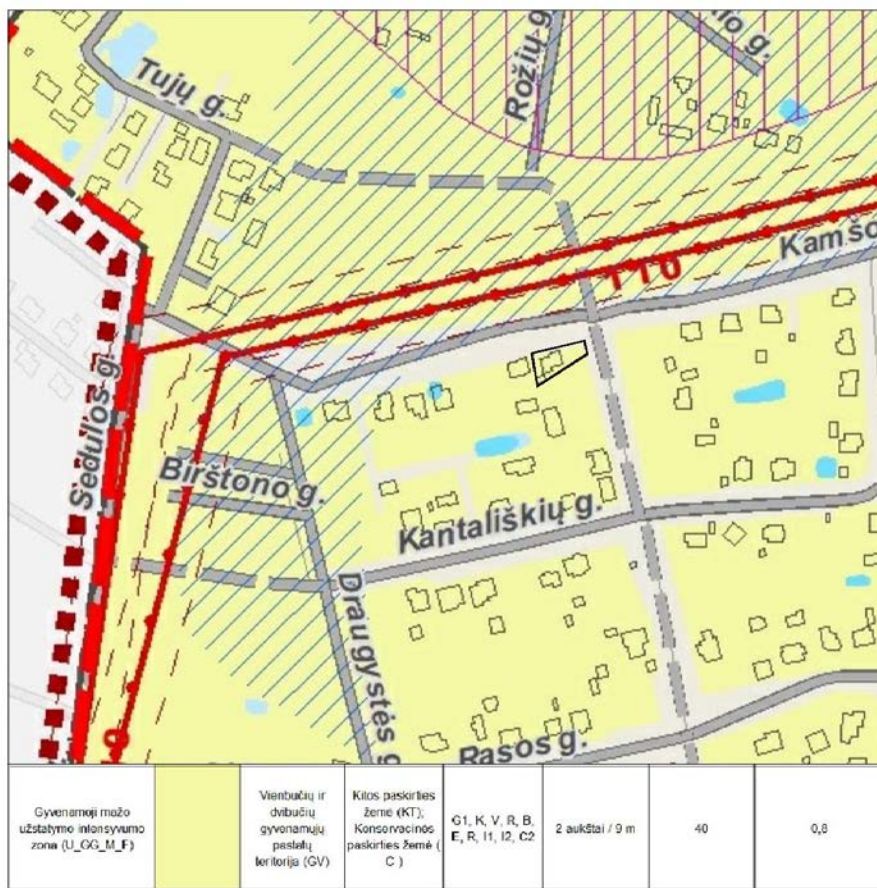
Planuojama teritorija Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411 patvirtinas BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.



PLANUOJAMO SKLYPO KAD. NR. 5250/0010:585 RIBA

*2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo*

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniuose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną.

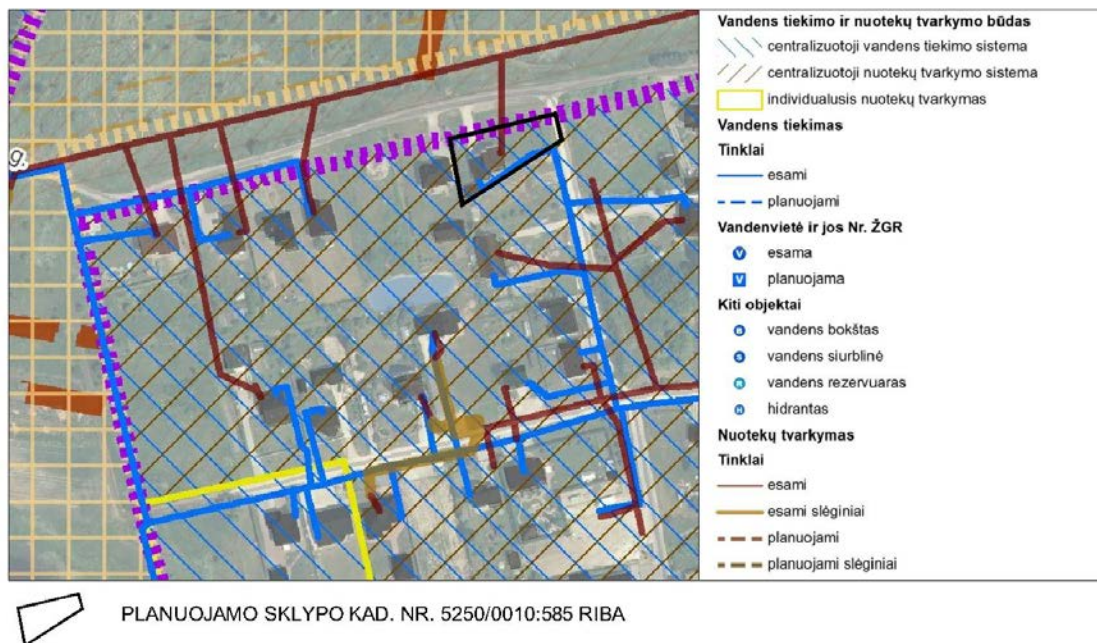


PLANUOJAMO SKLYPO KAD. NR. 5250/0010:585 RIBA

3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano II pakeitimo

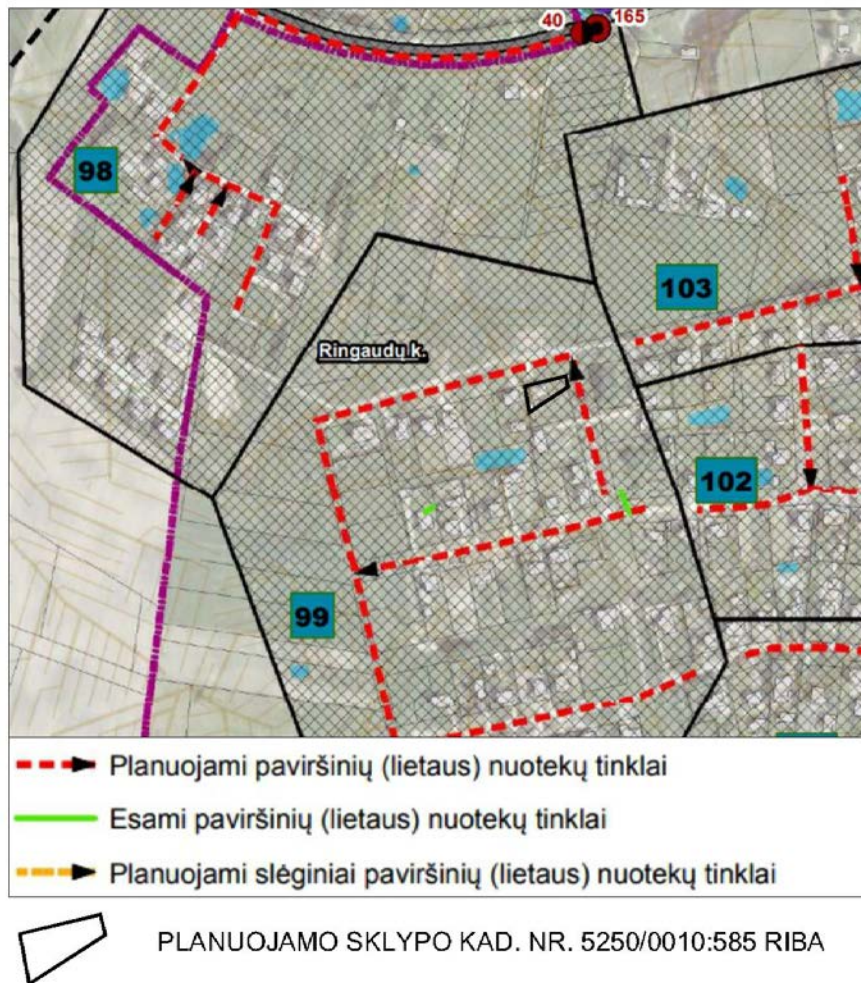
## 2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose planuojamoje teritorijoje parodyti esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



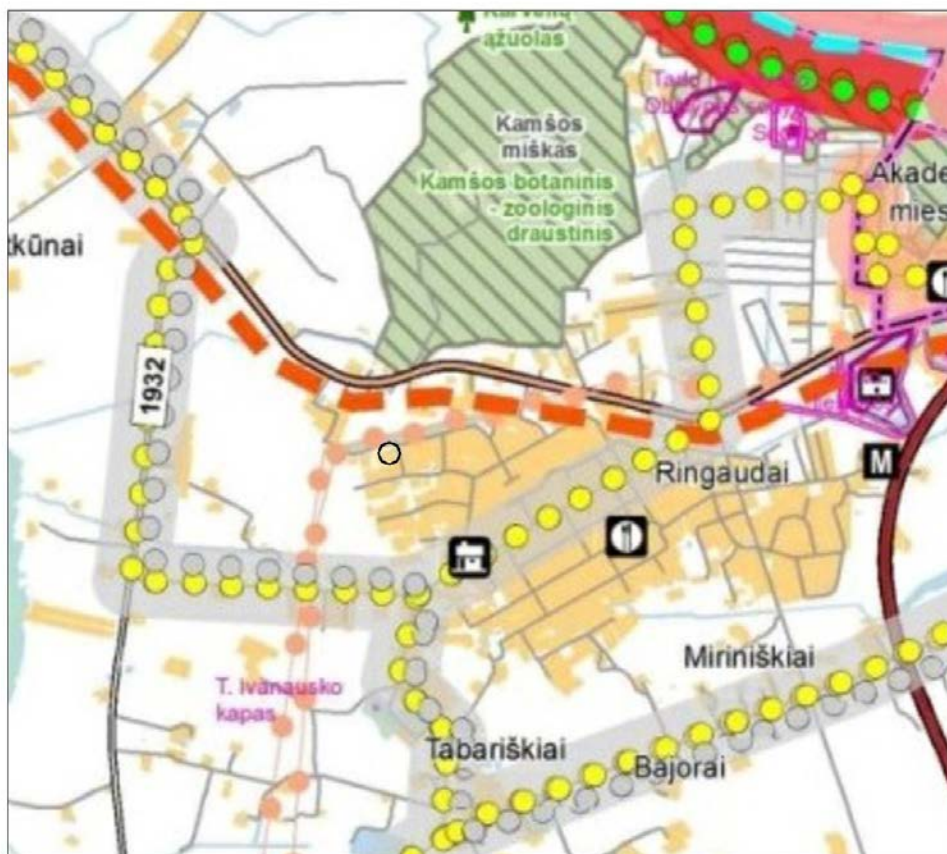
4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija patenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų aptarnavimo teritoriją. Pro sklypą numatyta pakloti centralizuotą lietaus kanalizaciją, sprendiniai kol kas nėra įgyvendinti.



5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiajame plane, patvirtintame 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, jokie sprendiniai greta planuojamos teritorijos nenumatyti.



○ PLANUOJAMO SKLYPO KAD. NR. 5250/0010:585 VIETA

6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. spec. plano

Kitų aktualių Kauno r. savivaldybės teritorijos spec. planų sprendinių planuojamoje teritorijoje nėra.

### 2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Teritorijų planavimo dokumentų registro informacinėje sistemoje [www.tpdri.lt](http://www.tpdri.lt), nagrinėjamoje teritorijoje yra vienas įregistruotas, patvirtintas detalusis planas - Žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:327, Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r., kurio pl. 1663 kv. m. (sodybinio užstatymo), padal. į du skl., nekeičiant pagrind. tiksl. žemės naudojimo paskirties detalusis planas, patv. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-12-02 įsakymu Nr. ĮS-1705. Tai yra būtent šis detalusis planas, kuris koreguojamas.



7 pav. Ištrauka iš TPDR informacinės sistemos

#### 2.1.4. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

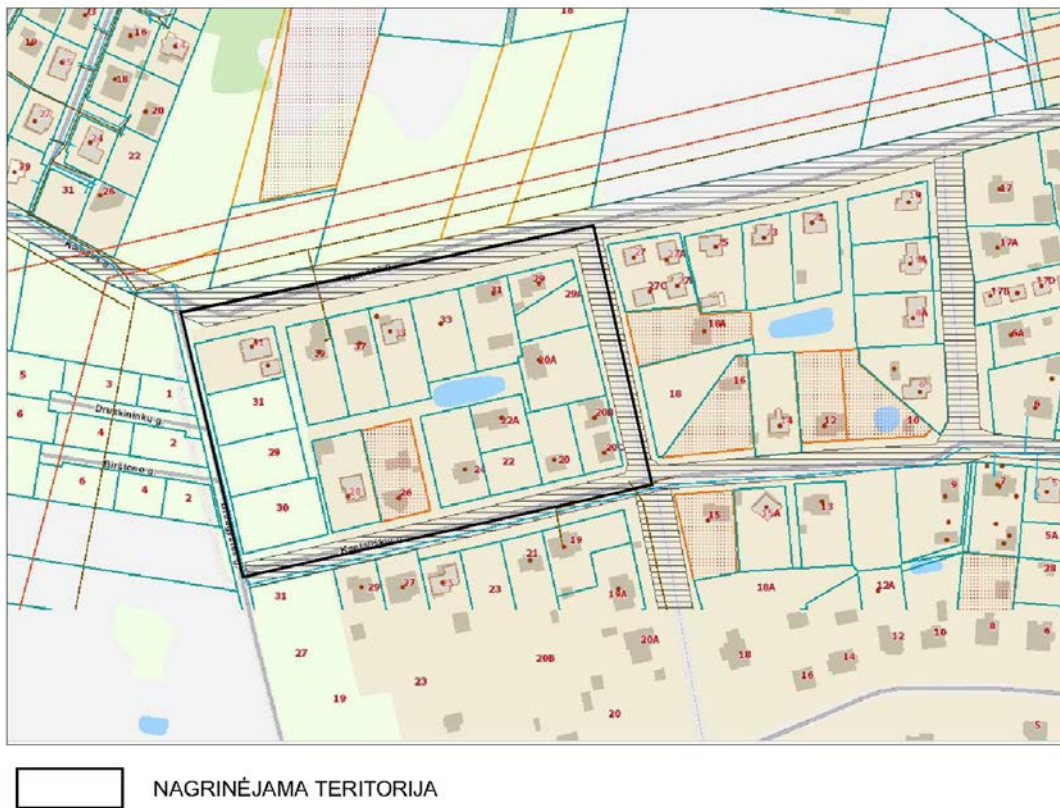
Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

#### 2.2. NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjama planavimo darbų programoje nurodyta apie 4,3 ha teritorija tarp Kamšos g. (šiaurėje), Kantališkių g. (pietuose ir rytuose) ir Draugystės g. (vakaruose). Visos teritoriją ribojančios gatvės – D kategorijos, Kamšos ir Kantališkių – inventorizuotos, raudonosios linijos sutampa su gatvių inventorinėmis ribomis.





8 pav. Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija urbanizuota. Ją sudaro keliolika namų valdos sklypų, didžioji dalis – užstatyta individualiais namais. Teritorijos viduryje, valstybės žemėje įrengta kūdra. Greta nagrinėjamos teritorijos, visomis kryptimis driekiasi Ringaudų gyvenvietė, yra esamos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Inžinerinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta. Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai (vandentiekis, buitinės nuotekos, elektra, ryšių tinklai). Susisiekimo infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta, įrengtas reguliarus D kategorijos gatvių tinklas. Susisiekimas su kitomis gretimomis gyvenvietėmis bei Kauno miestu geras.

Ringauduose ir Noreikiškėse yra maisto prekybos, vaistinės paslaugos, poliklinika. Kitos socialinės (visuomeninės) paskirties paslaugos (gydymo, mokymo įstaigos), esančios Kauno mieste, pasiekiamos nesunkiai.

Ekologinė situacija nagrinėjamoje (ir planuojamoje) teritorijoje gera, taršių gamybos objektų nėra, oro, dirvožemio ir paviršinio vandens tarša nefiksuota, nauja tarša nenumatoma.

Nagrinėjamos teritorijos rytuose yra patvirtinti keli žemės valdos projektai, kuriais (nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo) suformuoti laisvos valstybinės žemės sklypai, kurie sujungti su besiribojančiais įregistruotais žemės sklypais.

## 2.3.PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu planuojamas žemės sklypas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Kamšos g. 29 ir greta jo esantis laisvos įsiterpusios valstybinės žemės plotas. Į teritoriją patenkama iš šiaurinės pusės, Kamšos gatvės.

**Gretimybės** – planuojama teritorija (žemės sklypas Kamšos g. 29) ribojasi:

šiaurėje – su valstybės žemėje esančia Kamšos gatve (D kategorija), kuriai yra atlikti gatvės (statinio) kadastriniai matavimai, unik. Nr. 4400-2383-2639;

rytuose – su valstybės žemėje esančia Kantališkių gatve (D kategorija), kuriai yra atlikti gatvės (statinio) kadastriniai matavimai, unik. Nr. 4400-1760-7162;

pietuose – su privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų žemės sklypu Kamšos g. 29a, unik. Nr. 4400-0815-5219;

vakaruose – su privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų žemės sklypu Kamšos g. 31, unik. Nr. 5250-0010-0350.

### PERTVARKOMAS SKLYPAS KAMŠOS G. 29:

**Pertvarkomas sklypas:** Pertvarkomas 0,0700 ha žemės sklypas Kamšos g. 29, unikalus Nr. 4400-0815-5362, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, žemės naudmena – užstatyta teritorija (0,0700 ha).

**Žemės servitutai:** Planuojamoje teritorijoje įregistruotų servitutų nėra.

**Saugotini želdiniai:** žemės sklype Kamšos g. 29 saugotinių želdinių nėra.

**Teritorijos užstatymas:** žemės sklype stovi įregistruotas vienbutis gyvenamasis namas 1A1p, baigtumo procentas – 100%. Namas prijungtas prie komunalinio vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

**Apsaugos zonos ir apribojimai:** pertvarkomo sklypo Nekilnojamojo turto kadastro pažymoje specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nėra. Vadovaujantis toponuotraukos duomenimis, planuojamo sklypo teritorijoje paklotas vandentiekis, buitinės nuotekos (įvada į gyv. Namą), elektros kabelis, melioracijos sistema.

**Inžinerinė infrastruktūra:** Prie planuojamo žemės sklypo yra nutiesti elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai.

**Oro, vandens ir dirvožemio tarša:** planuojamoje teritorijoje nenustatyta.

**Transportas:** į planuojamą sklypą patenkama iš Kamšos gatvės.

**Drenažas:** Planuojamas žemės sklypas, vadovaujantis toponuotraukos duomenimis, yra melioruotas, tačiau apribojimas registro dokumentuose neįregistruotas.

**Išorės gaisrų gesinimui:** Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Žalgirio gatvėje, ~450m atstumu nuo planuojamo sklypo.

### PLANUOJAMAS ĮSITERPĖS LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTAS

**Planuojamas plotas:** Numatoma suplanuoti (suformuoti) vieną įsiterpusį laisvos valstybinės žemės sklypą tarp įregistruoto žemės sklypo Kamšos g. 29 koordinuotos ribos ir Kamšos bei Kantališkių gatvių kadastriniais matavimais suformuotų statinių ribų.

**Saugotini želdiniai:** įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Teritorijos užstatymas:** įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorijoje stovi nedidelis medinis sandėliukas. Statinys neregistruotas.

**Inžinerinė infrastruktūra:** Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės teritorijoje yra nutiesti elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, melioracijos sistema.

### 3. SPRENDINIAI

Vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais, prie esamo įregistruoto sklypo Kamšos g. 29, kadastro Nr. 5250/0010:585 suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, kuris prijungiamas prie minėto sklypo.

Esamas žemės sklypas:

**Plotas:** 0,0700 ha;

**Unikalus Nr.** 4400-0815-5362;

**Adresas:** Kamšos g. 29, Ringaudų k., Kauno r. sav.;

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:** kita;

**Žemės naudojimo būdas:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

**Žemės naudmena:** užstatyta teritorija (0,0700 ha);

**Žemės servitutai:** Nėra;

**Saugotini želdiniai:** Nėra;

Prijungiamas sklypas formuojamas 381 kv. m. ploto. Sklypo ribos nustatytos vadovaujantis sklypo kadastro Nr. 5250/0010:585 kadastriniais matavimais bei Kamšos ir Kantališkių gatvių (unik. Nr. 4400-2383-2639 ir unik. Nr. 4400-1760-7162) inventorinėmis ribomis.

Apjungtas sklypas:

**Plotas:** ~1081 kv. m.;

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:** kita;

**Žemės naudojimo būdas:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

**Žemės servitutai:** Nėra;

**Saugotini želdiniai:** Nėra;

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

**Statinių aukštis:** iki 8,5 m;

**Užstatymo tankumas:** iki 28 proc.;

**Užstatymo intensyvumas:** iki 0,4;

**Aprisotumai:** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Sklype stovi baigtas statyti (baigtumas 100 proc.; statyba baigta 2013 m.) vieno buto gyvenamasis namas, todėl papildoma statyba nėra numatoma, tačiau galima,

vadovaujantis nustatytais reglamentais. Norint rekonstruoti esamą pastatą ar statyti naujus, būtina vadovautis brėžinyje nustatyta statybine zona bei gaisrinės saugos reikalavimais.

Detaliajame plane statybos zonose statomiems iki 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą, tačiau negali būti pažeisti gaisrinės saugos reikalavimuose reglamentuoti minimalūs atstumai tarp gretimų pastatų.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklype Nr. 1 nustatomas minimalus želdynų procentas - 25 %.

#### Inžineriniai tinklai

Esamas sklype stovintis gyvenamasis namas pilnai funkcionuoja, yra prijungtas prie elektros tinklų, centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Lietaus nuotekos tvarkomos sklypo ribose, kadangi centralizuotų lietaus nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Jokie nauji įvadai į namą nėra planuojami. Ateityje, atsiradus poreikiui įsivesti į namą papildomas komunikacijas ar rekonstruoti esamas, tai gali būti atliekama gavus atsakingų institucijų technines sąlygas.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

#### Gaisrinė sauga

Sklype stovi baigtas statyti vienbutis gyvenamasis namas ir nauja statyba nėra planuojama, tačiau ateityje, norint rekonstruoti esamą namą arba statyti papildomus pastatus, būtina vadovautis gaisrinės saugos teisės aktų reikalavimais.

#### Susisiekimas

Valstybinės žemės sklypo, kuris šiuo DP formuojamas ir bus prijungtas prie sklypo Kamšos g. 29 ribos nustatomos pagal Kamšos ir Kantališkių gatvių inventorines ribas.

Po apjungimo įvažiavimo į sklypą vieta nekeičiama. Privažiavimas iki sklypo galimas Kamšos ir Kantališkių gatvėmis tiek iš pietų, tiek iš vakarų.

#### Triukšmas ir tarša

Sklypas yra tvarkingame mažaukščių individualių namų kvartale, Ringaudų gyvenvietės pakraštyje, ribojasi su ramaus, ekstensyvaus eismo D kategorijos Kamšos ir Kantališkių gatvėmis, kurios nėra tranzitinės (ties nagrinėjama teritorija užsibaigia), tad sklypas nėra veikiamas padidintos transporto keliamos taršos (nei akustinės, nei išmetamosiomis dujomis) ar vibracijos. Sklype stovi baigtas statyti (baigtumas 100 proc.) vienbutis gyvenamasis namas. Namas eksploatuojamas, gyvenamas. Kol kas nei namo rekonstrukcija, nei kitoks pertvarkymas nenumatomas. Papildomų pastatų statyba taip pat neplanuojama.

Aplinkinėse teritorijose stovi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai, jokių taršių objektų nėra. Judrių gatvių taip pat nėra, tad esamo namo gyventojai gyvena saugioje, sveikoje aplinkoje.

Detaliojo plano sprendiniai jokios neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų gyventojams taip pat nedarys.

Planuojamos ūkinės veiklos metu žaliavų ir cheminių medžiagų bei preparatų (mišinių) naudoti nenumatoma.

Esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys tik buitinės atliekos, kurios utilizuojamos pagal su komunaline įmone sudarytą sutartį.

PV J. Šarakauskas