SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2005-09-30 įsakymu Nr. Į-1362 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir inžinerinių tinklų prijungimo sprendinius žemės sklype Kauno r.sav., Domeikavos sen., Smiltynų I k., Mėtų g. 23

Planuojamos teritorijos adresas:

Kauno r.sav., Domeikavos sen., Smiltynų I k., Mėtų g. 23 (kad.Nr. 5217/0013:777)

Detaliojo plano koregavimo organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

Fiziniai asmenys V.Š. ir S.Š.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

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

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

statinių statybos zonos, statybos ribos ir inžinerinių tinklų prijungimo sprendinių koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Domeikavos sen., Smiltynų I k., Mėtų g. 23 (kad.Nr. 5217/0013:777), 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. 4400-0906-9082, kadastro Nr. 5217/0013:777

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Žemės sklypo plotas:

0,1463 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Kauno r.sav., Domeikavos sen., Smiltynų I k., Mėtų g. 23 (kad.Nr. 5217/0013:777)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 19 m^2.

Projektuotoja Atestato Nr.	**ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ** tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas: KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2005-09-30 ĮSAKYMU NR. Į-1362 PATVIRTINTO DP KOREGAVIMAS, SIEKIANT KOREGUOTI STATYBOS ZONĄ, STATYBOS RIBĄ IR INŽINERINIŲ TINKLŲ PRIJUNGIMO SPRENDINIUS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., DOMEIKAVOS SEN., SMILTYNŲ I K., MĖTŲ G. 23		
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2025.09	Brėžinys:	Laida
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0
Etapas: DPK	Organizatorius: KAUNO R.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS Inicatorius: FIZINIAI ASMENYS V.Š. ir S.Š.				Žymuo: 2025-04-16-DPK-AR	Lapas: 1 / Lapų: 5

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

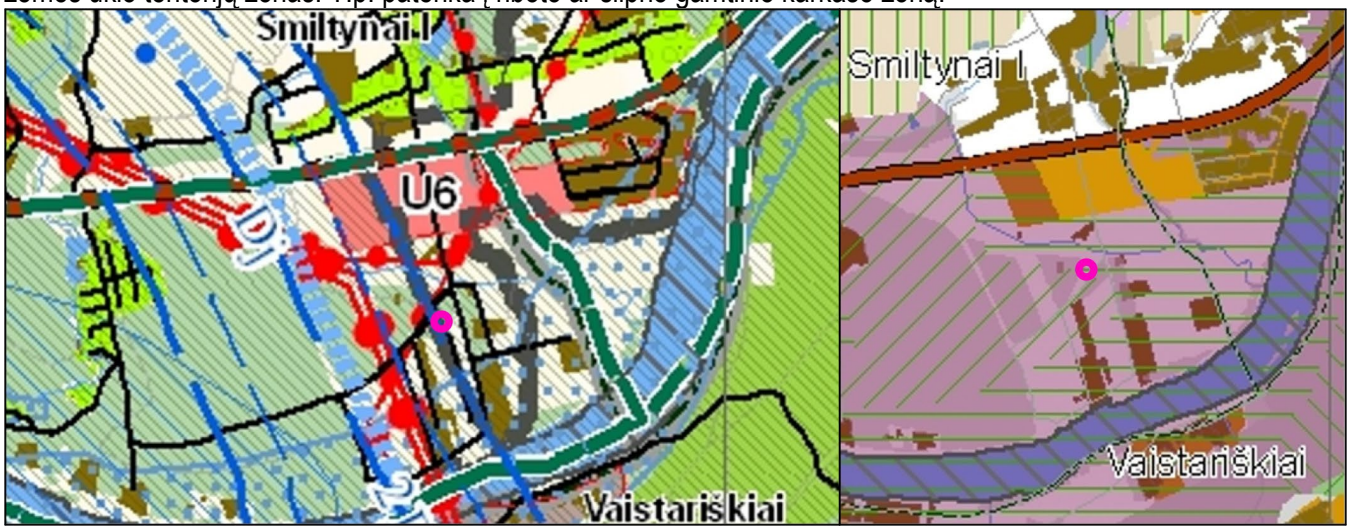
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis);
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Kelio servitutas (viešpataujantis) ;
- Kelio servitutas (tarnaujantis);
- Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, viešpataujantis).

3. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zonas. T.p. patenka į riboto ar silpno gamtinio karkaso zoną:



Pagal bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinę zoną – urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos. T.p. patenka į planuojamo gamtinio karkaso – migracijos koridorių, teritoriją:



Planuojamas sklypas suformuotas Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2005-09-30 įsakymu Nr. ĮS-1362 patvirtintu detaliuoju planu, kuriuo sujungti du įregistruoti žemės ūkio paskirties žemės sklypai kad.Nr. 5217/0013:21 ir 5217/0013:610, pakeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, sklypai padalijami į 22

sklypus. Suformuotiems sklypams nustatomas naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija (G)/ sodybinio užstatymo teritorija (G1). Patvirtintame detaliajame plane planuojamas sklypas pažymėtas Nr. 11. Suformuotam sklypui Nr. 11 (Mėtų g. 23) nustatytas leistinas pastatų aukštis – 2 aukštai su mansarda, užstatymo tankis – 25%, užstatymo intensyvumas – 0,5. Sklypo ribose suprojektuoti du servitutai: 81 m^2 ploto servitutas *S11E*, skirtas tiesti bei remontuoti elektros kabelių liniją (tarnaujantis daiktas), ir 27 m^2 ploto servitutas *S11K*, teisė naudotis keliu ir tiesti bei remontuoti inžinerines komunikacijas (tarnaujantis). T.p. nustatyti servitutai keliui ir tinklams (viešpataujantys daiktai) kituose projektuojamuose sklypuose bei sklypuose kad.Nr. 5217/0013:611 ir 5217/0013:68.

4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu supaprastintu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-09-30 įsakymu Nr. ĮS-1362 patvirtintame detaliajame plane sklypui Mėtų g. 23 (patvirtintame DP sklypas Nr. 11) nustatyti sprendiniai: statybos zona, statybos riba ir inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai. Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 25%, užstatymo intensyvumas – 0,5, leistinas pastatų aukštis – 2 aukštai su mansarda. Planuojamame sklype numatomas vieno buto gyvenamasis namas su priklausiniais (terasa, kiemo aikštelė, stoginė, tvora ir pan.).

Statybos zona ir riba

Statybos zona ir riba keičiamos atsižvelgiant į pasikeitusią inžinerinių tinklų situaciją. Patvirtintu detaliuoju planu ant sklypų ribos su sklypu Alyvų g. 22 (detaliajame plane sklypas Nr. 12) buvo suplanuotas artezinis gręžinys su 15 m apsaugos zona. Kadangi suplanuotas artezinis gręžinys neįrengtas, o teritorijoje nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai ir visi kvartale pastatyti pastatai prie šių inžinerinių tinklų prijungti, artezinio gręžinio apsaugos zona sumažinama. Statybos zona ir riba didinamos buvusio artezinio gręžinio apsaugos zonos ribose iki planuojamos 12x12 m apsisukimo aikštelės. Pietų pusėje statybos zona nuo sklypo ribos atitraukiama 3,5 m, pratęsiant detaliajame plane šioje pusėje esančią statybos ribą. Rytų pusėje statybos zona nuo sklypo ribos atitraukiama 6 m, įvertinant įregistruotą 3 m pločio servitutą tinklams, kuris nuo sklypo ribos atitrauktas 2,75 m.

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



Inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai

Patvirtintame detaliajame plane numatytas aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas: kvartale įrengiamas grupinis artezinis gręžinys, o buitinės nuotekos nuvedamos į projektuojamą grupinį buitinių nuotekų valymo įrenginį. Šiems įrenginiams numatytos 15 m apsaugos zonos. Arteziniam vandens gręžiniui vieta buvo numatyta ant projektuojamamų sklypų Nr. 11 (Mėtų g. 23) ir Nr. 12 (Alyvų g. 22) ribos, o buitinių nuotekų valymo įrenginiui – ant sklypų Nr. 1 (Mėtų g. 1) ir Nr. 22 (Mėtų g. 2) ribos. Patvirtintu detaliuoju planu numatyti įrenginiai įrengti nebuvo, tačiau, vadovaujantis statybą leidžiančiu dokumentu LNS-24-100414-00234, Mėtų gatvėje buvo nutiesti ir įregistruoti centralizuoti vandentiekio, buitinių ir

lietaus nuotekų tinklai. Prie šių tinklų prisijungę 13 kvartalo sklypų (Mėtų g. 1, 3, 5, 7, 15, 17, 19 ir Alyvų g. 2, 4, 6, 14, 16, 20).

Atsižvelgiant į kvartale likusių neužstatytų sklypų skaičių ir į galiojančio Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo reikalavimus, tikslinama patvirtintame detaliajame plane suprojektuoto artezinio vandens gręžinio apsaugos zona. Skaičiuojant, kad 1 pastatui reikalingas 0,8 m^3/d vandens poreikis, o kvartale yra 9 dar neužstatyti sklypai (projektuojamas sklypas nepriskaičiuojamas), t.y. dar neturi vandens įvadų, bendras vandens poreikis yra 7,2 m^3/d, o gėlo požeminio vandens vandenvietėms, kuriose išgunama iki 10 m^3/d vandens, apsaugos zona nustatoma po 5 m pločio. Trečiųjų asmenų interesai pažeidžiami nebus, nes į likusius sklypus vandens tiekimas jau užtikrintas, nes jie prisijungę prie kvartale nutiestų centralizuotų vandentiekio tinklų.

Kvartale vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų inžineriniai tinklai nutiesti privačiomis lėšomis, todėl 2022-01-25 yra gautas sutikimas neatlygintinai jungtis prie fiziniam asmeniui P.Č. nuosavybės teise priklausančių inžinerinių tinklų. Tiek vandentiekio, tiek buitinių ir lietaus nuotekų įvadai įrengti planuojamo sklypo Mėtų g. 23 ribose. Įvadų į projektuojamą gyvenamąjį namą vietos pateiktos techninio darbo projekto brėžinyje TDP-SP.BR-05.

Kiti reikalavimai

Patvirtintu detaliuoju planu sklype suprojektuoti servitutai Registrų centre įregistruoti, šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

Vadovaujantis galiojančiu reglamentavimu sklypas priskiriamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms. Todėl, pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, sklype statant iki 9 m aukščio pastatą, statyba galima 3,5 m atsumu nuo sklypo ribos (kur taip numatyta pagal statybos zoną), o statant aukštesnį pastatą, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m. Atstumas gali būti sumažintas gavus besiribojančio sklypo savininkų rašytinį sutikimą.

Į sklypą patenkama esamu įregistruotu kelio servitutu, esančiu visuose patvirtintu detaliuoju planu suplanuotuose sklypuose. Servitutiniam pravažiavimui suteiktas Mėtų gatvės pavadinimas.

Servitutinėje Mėtų gatvėje, kuri patenka ir į planuojamo sklypo ribas, nutiesti vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų bei dujotiekio tinklai, prie sklypo ribos įrengta elektros spinta SKS-65101.

Planuojamas sklypas patenka į Neries upės apsaugos zoną (500 m), todėl projektuojant pastatus ir kitus statinius turi būti vadovaujamasi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus septintuoju skirsniu.

Želdiniai

Želdynams sklype turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto. Esant poreikiui nukirsti ar perkelti dalį sklype augančių medžių, techninio projekto rengimo metu turi būti įvertinta, ar medis yra saugotinas ir numatytos kompensacijos pagal valstybinių institucijų nustatytą tvarką.

Sklype auga 31 medis: 22 vnt. pušys, 8 vnt. beržai ir 1 vnt. eglė. Iš jų saugotiniems priskiriamas tik vienas beržas, kurio diametras 30 cm. Želdiniai sužymėti 2025-01 UAB „Elvas“ parengtoje topografinėje nuotraukoje. Saugotiniems želdiniai priskiriami pagal LR Vyriausybės nutarimo „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“ priedo Saugotini medžių ir krūmų kriterijai 4.2. punktą – privačiuose gyvenamosios paskirties sklypuose, esančiuose ne miestuose, saugotiniems želdiniams pušys ir beržai priskiriami, kai jų kamieno skersmuo 1,3 m aukštyje yra 30 cm ir didesnis.

Techninio projekto rengimo metu numatoma nukirsti 6 medžius, kurie trukdo pastato, inžinerinių tinklų bei kiemo aikštelės statybai. Kertami medžiai saugotiniems nepriskiriami. Nukirsti planuojama 5 vnt. pušų, kurių skersmuo po 15 cm, ir 1 beržą, kurio skersmuo 10 cm. Techniniame projekte kertami želdiniai bus patikslinti, o visi į statybos zoną nepatenkantys ir geros būklės želdiniai bus išsaugoti.

Gaisrinė sauga

Gaisrų plitimas į gretimus pastatus ribojamas išlaikant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų arba taikant kompensacines priemones kaip tai numatyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Šiuo metu artimiausias gyvenamasis pastatas sklype Mėtų g. 21 nuo planuojamos statybos zonos nutolęs 6,95 m, todėl iš pastato Mėtų g. 21 savininkų yra gautas rašytinis sutikimas apjungti pastatus į vieną gaisrinį skyrių, planuojamame sklype Mėtų g. 23 projektuojant pastatą ne arčiau kaip 3,5 m nuo sklypo ribos. Nuo planuojamos statybos zonos iki sklype Alyvų g. 20 esančio pastato išlaikomas didesnis nei 10 m atstumas. Kituose aplinkiniuose sklypuose pastatų

kol kas nėra. Prie sklypo privažiuojama Mėtų gatve, kuri yra akligatvis, tačiau apsisukimo aikštelė gatvės gale nesuprojektuota ir neįrengta. Todėl apsisukimas gaisriniam transportui (12x12 m) numatomas sklypo ribose iškart įvažiavus į sklypą. Apsisukimo aikštelė turi būti laisva, neužstatyta. Artimiausias UAB „Kauno vandenys“ priklausantis gaisrinis hidrantas yra Alyvų gatvėje ties sklypu Alyvų g. 16, nuo planuojamo sklypo nutolęs ~100 m:



Sprendinių pasekmių vertinimas

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas gamtos ar kultūros paveldo teritorijas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar 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