

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Projekto pavadinimas:** Žemės sklypų, Šilauogių g. 11, 13, 15, 17, 19 ir Uogų g. 9, Kaune detaliojo plano koregavimas, pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį (toliau – Detaliojo plano korektūra).

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypai, Uogų g. 9, Kaune (kadastro Nr. 1901/0282:467), Šilauogių g. 11, Kaune (kadastro Nr. 1901/0282:322), Šilauogių g. 13, Kaune (kadastro Nr. 1901/0282:323), Šilauogių g. 15, Kaune (kadastro Nr. 1901/0282:116), Šilauogių g. 17, Kaune (kadastro Nr. 1901/0282:324), Šilauogių g. 19, Kaune (kadastro Nr. 1901/0282:325) (**toliau – Sklypai**). Planuojamos teritorijos plotas yra 0,6110 ha.

**Planavimo iniciatorius:** privatūs asmenys.

**Projektuotojas:** Projektų vadovė Diana Dimavičienė (kval. dok. Nr. TPV0038), veikianti pagal individualios veiklos pažymą Nr. 690291, tel.: 068973682, el. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com.

**Projekto tikslas ir uždaviniai:** Žemės sklypo Maironiškiuose (kadastro Nr. 1901/0282:5) detaliojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gegužės 13 d. įsakymu Nr. A-1710, žemės sklypuose Nr. 15 (Šilauogių g. 19, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:325), Nr. 16 (Šilauogių g. 17, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:324), Nr. 17 (Šilauogių g. 15, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:116) ir Nr. 18 (Šilauogių g. 13, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:323) statybos zonos ir statybos ribos bei žemės sklypuose Nr. 15 (Šilauogių g. 19, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:325), Nr. 16 (Šilauogių g. 17, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:324), Nr. 17 (Šilauogių g. 15, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:116), Nr. 18 (Šilauogių g. 13, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:323), Nr. 19 (Šilauogių g. 11, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:322) ir Nr. 35 (Uogų g. 9, Kaunas, kadastro Nr. 1901/0282:467) susisiekiama komunikacijų išdėstymo principų (įvažiavimo, išvažiavimo į sklypą vietos) koregavimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120, 28 straipsnio 9 dalimi ir LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 318.3 papunkčiu.


### Detaliojo plano koregavimo pagrindas

*Pagrindiniai normatyviniai dokumentai:*

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-301 (redakcija galiojanti nuo 2025-11-02);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (redakcija galiojanti nuo 2025-12-19);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija galiojanti nuo 2025-07-01);

Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Žemės sklypo Maironiškiuose (kadastro Nr. 1901/0282:5) detaliojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gegužės 13 d. įsakymu Nr. A-1710 “Dėl žemės sklypo Maironiškiuose (kadastro Nr. 1901/0282:5) detaliojo plano patvirtinimo” (Reg. Nr. T00018011).

Projektuotoja: DIANA DIMAVIČIENĖ (pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291) Tel.: +370 689 73682; El. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com				Projektas: Žemės sklypų, Šilauogių g. 11, 13, 15, 17, 19 ir Uogų g. 9, Kaune detaliojo plano koregavimas			
Kval. Dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas			
TPV0038	PV	Diana Dimavičienė					
Iniciatorius: privatūs asmenys				Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
					1	13	0

## Esama situacija

### Duomenys apie žemės sklypus:

Adresas: Kaunas, Uogų g. 9;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0282:467;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,1010 ha;
Nuosavybė: fiziniai asmenys (A.V., N.V.)
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: pastatų nėra.

Adresas: Kaunas, Šilauogių g. 11;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0282:322;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,1020 ha;
Nuosavybė: fiziniai asmenys (Ž.S., L.S.)
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: pastatų nėra.

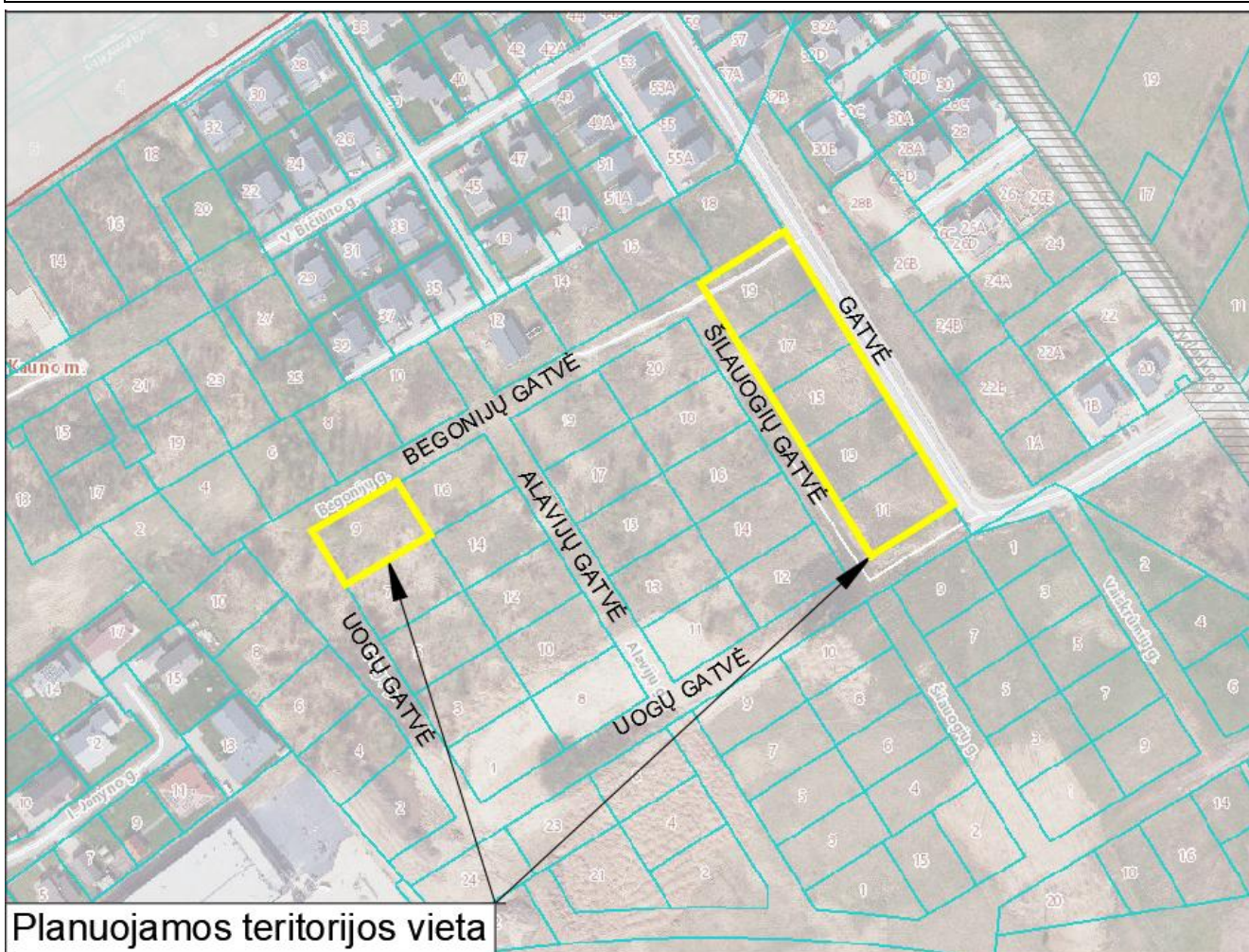
Adresas: Kaunas, Šilauogių g. 13;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0282:323;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,1020 ha;
Nuosavybė: fiziniai asmenys (Ž.S., L.S., A.S.)
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: pastatų nėra.

Adresas: Kaunas, Šilauogių g. 15;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0282:116;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,1020 ha;
Nuosavybė: fiziniai asmenys (Ž.S., L.S., A.S.)
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: pastatų nėra.

Adresas: Kaunas, Šilauogių g. 17;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0282:324;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,1020 ha;
Nuosavybė: fiziniai asmenys (A.V.)
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: pastatų nėra.

Adresas: Kaunas, Šilauogių g. 19;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0282:325;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,1020 ha;
Nuosavybė: fiziniai asmenys (V.V., V.V.)
Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės skl. Nr. 40, plotas 11565.00 kv.m. .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: pastatų nėra.



1 pav. ištrauka iš regia.lt

Nagrinėjami sklypai yra Kauno miesto savivaldybėje, Šilainių seniūnijoje, urbanizuojamoje gyvenamojoje teritorijoje. Planuojama teritorija (žr. 1 pav.) susideda iš dviejų dalių:

1. Pirmoji dalis – 1010 kv. m ploto sklypas (kad. Nr. 1901/0282:467, esantis kvartale tarp Uogų g., Begonijų g. ir Alavijų g.

Lapas	Lapų	Laida
3	13	0

2. Antroji dalis – penkių sklypų grupė (kiekvienas po 1020 kv. m), esanti kvartale tarp Uogų g., Šilauogių g. ir esamos gatvės (be pavadinimo).

Visi planuojami sklypai yra stačiakampio formos, nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Planuojamoje ir gretimose teritorijose pastatų nėra.

**Gretimybės:** 1010 kv. m ploto sklypas iš pietvakarių ir šiaurės vakarų ribojasi su Begonijų g. ir Uogų g. suformuotu žemės sklypu (kad. Nr. 1901/0282:156; paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Iš šiaurės rytų sklypas ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 1901/0282:458; Alavijų g. 16, Kaunas), o iš pietryčių – su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 1901/0282:465; Uogų g. 7, Kaunas).

Penki 1020 kv. m ploto sklypai iš pietryčių ir pietvakarių ribojasi su Uogų g. ir Šilauogių g. suformuotu žemės sklypu (kad. Nr. 1901/0282:156; paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Iš šiaurės vakarų dalies sklypai ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 1901/0282:442; Begonijų g. 18, Kaunas), o iš šiaurės rytų – su valstybinėje žemėje įrengta gatve.

Artimiausias gyvenamasis pastatas (kad. Nr. 1901/0282:146, V. Bičiūno g. 39, Kaunas) nuo 1010 kv. m ploto sklypo ribos šiaurės vakarų kryptimi nutolęs apie 54 m. Artimiausias gyvenamasis pastatas (kad. Nr. 1901/0282:408, V. Bičiūno g. 55, Kaunas) nuo penkių 1020 kv. m ploto sklypų grupės ribos šiaurės vakarų kryptimi nutolęs apie 42 m.

Šiuo metu patekimas į 1010 kv. m ploto sklypą (kad. Nr. 1901/0282:467) yra iš Uogų g. (nuovaža įrengta). Patekimas į antrąją dalį (penkių sklypų grupę) numatytas iš Šilauogių g., tačiau faktinės nuovažos nėra įrengtos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo nuostatomis bei LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (toliau – SŽNSJ), siekiant užtikrinti saugias eismo sąlygas, Uogų g., Begonijų g., Šilauogių g. ir besiribojančiai gatvei nustatomos kelių apsaugos zonos. Pagal SŽNSJ 18 str., vietinės reikšmės IV kategorijos keliams taikoma 3 metrų kelio apsaugos zona į abi puses nuo kelio briaunų. Dalis 1010 kv. m ploto sklypo patenka į kelio apsaugos zoną. Penkių sklypų grupė į kelio apsaugos zonas nepatenka.

Visa planuojama teritorija, vadovaujantis SŽNSJ III skyriaus pirmuoju skirsniu, patenka į Kauno oro uosto aerodromo apsaugos zoną.

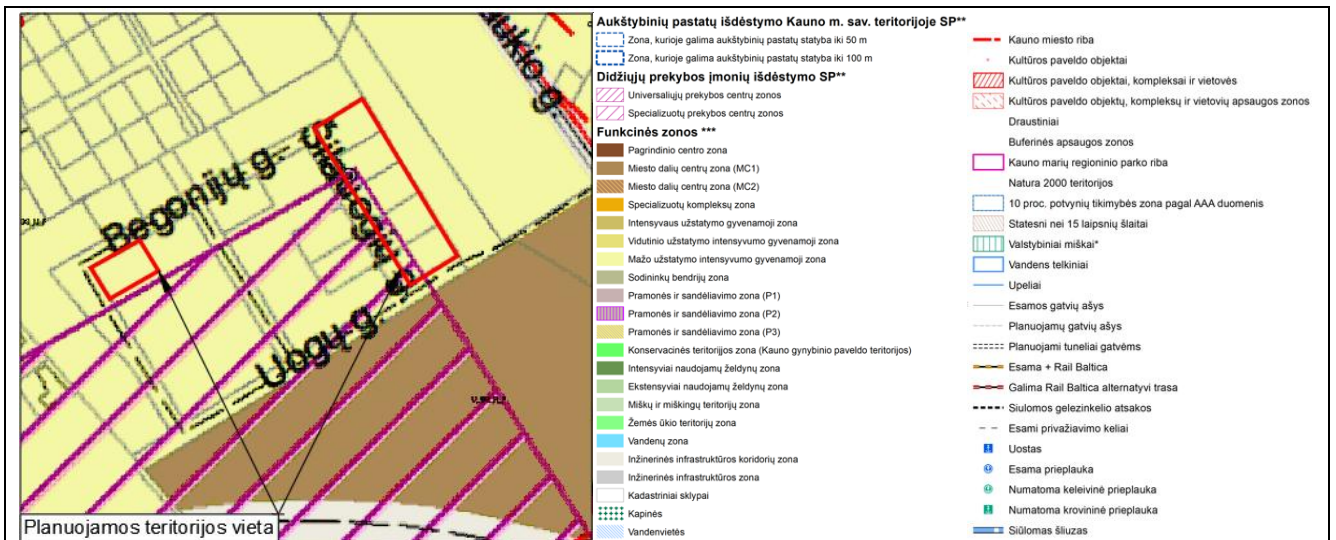
**Inžineriniai tinklai:** Planuojamuose sklypuose inžinerinių tinklų nėra. Gretimame sklype (kad. Nr. 1901/0282:156), skirtame susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, yra nutiesti 0,4 kV elektros kabeliai. Elektros tinklų SŽNS į nagrinėjamų sklypų ribas nepatenka.

Remiantis „Geoportal“ duomenimis, dalis penkių sklypų grupės patenka į melioracijos įrenginiais sausinamus žemės plotus. Privaloma saugoti sklypuose esančius melioracijos statinius (jei tokių bus aptikta vykdant darbus).

#### **Sklypams galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga:**

*Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 (T00071155), jo korektūra, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 (T00083427) ir korektūra, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553 (T00090287).*

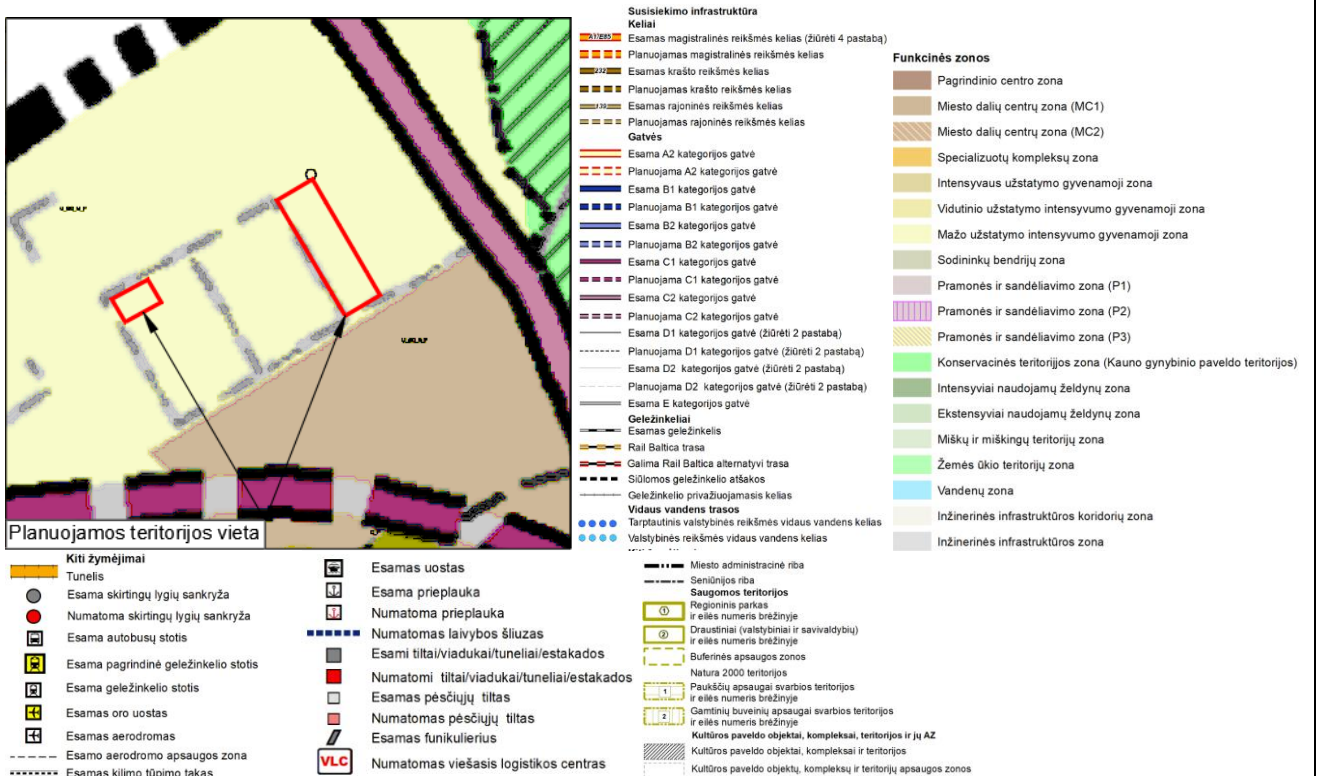
Lapas	Lapų	Laida
4	13	0



### REGLAMENTŲ LENTELĖ

Funkcinės zonos pavadinimas	Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Funkcinės zonos apibūdinimas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai	Leistinas užstatymo intensyvumas UI ir užstatymo aukštis (taikoma sklypui)	Pastabos
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</li> <li>Visuomeninės paskirties teritorijos</li> <li>Komerinės paskirties objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos</li> <li>Bendro naudojimo teritorijos</li> <li>Atskirųjų želdynų teritorijos</li> <li>Rekreacinės teritorijos</li> <li>Teritorijos krašto apsaugos tikslams</li> </ul> </li> <li>Konservacinės paskirties <ul style="list-style-type: none"> <li>Kultūros paveldo objektų žemės sklypai</li> </ul> </li> </ul>	UI iki 0.5. Maksimalus aukštis iki 12 m.	

2 pav. Ištrauka iš Pagrindinio (reglamentų) brėžinio

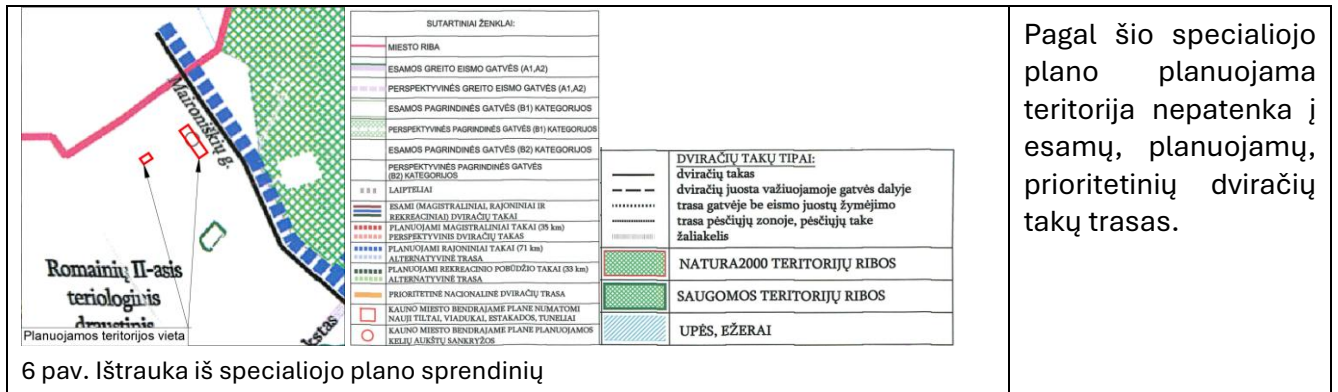


3 pav. Ištrauka iš Susisiekimo infrastruktūros sprendinių

Pagal Kauno miesto bendrojo plano ir jo korektūros sprendinius (2 pav.) planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimos žemės paskirtys - Kitos paskirties žemė, Konservacinės paskirties;

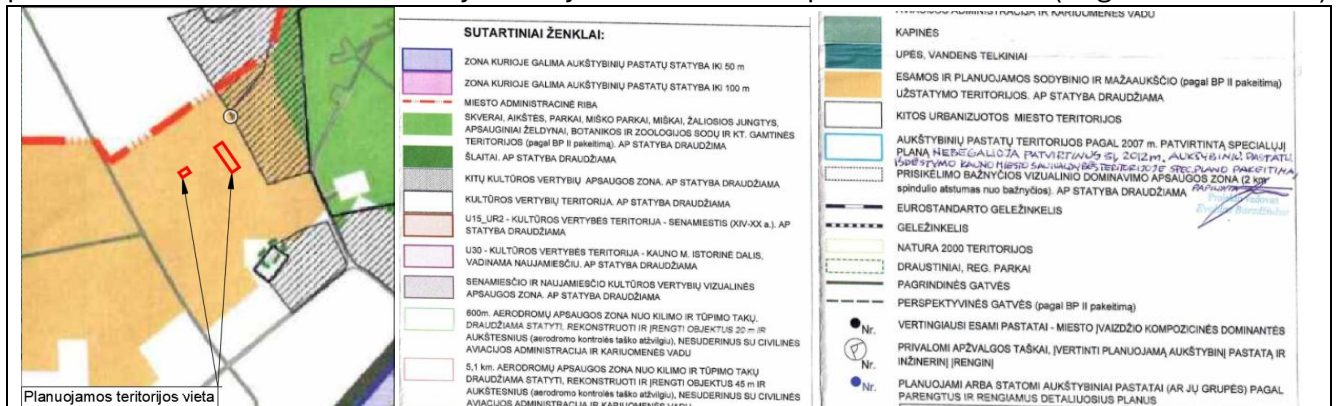


Kauno miesto dviračių takų specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2010-06-03 sprendimu Nr. T-296 (Reg. Nr. T00017011)



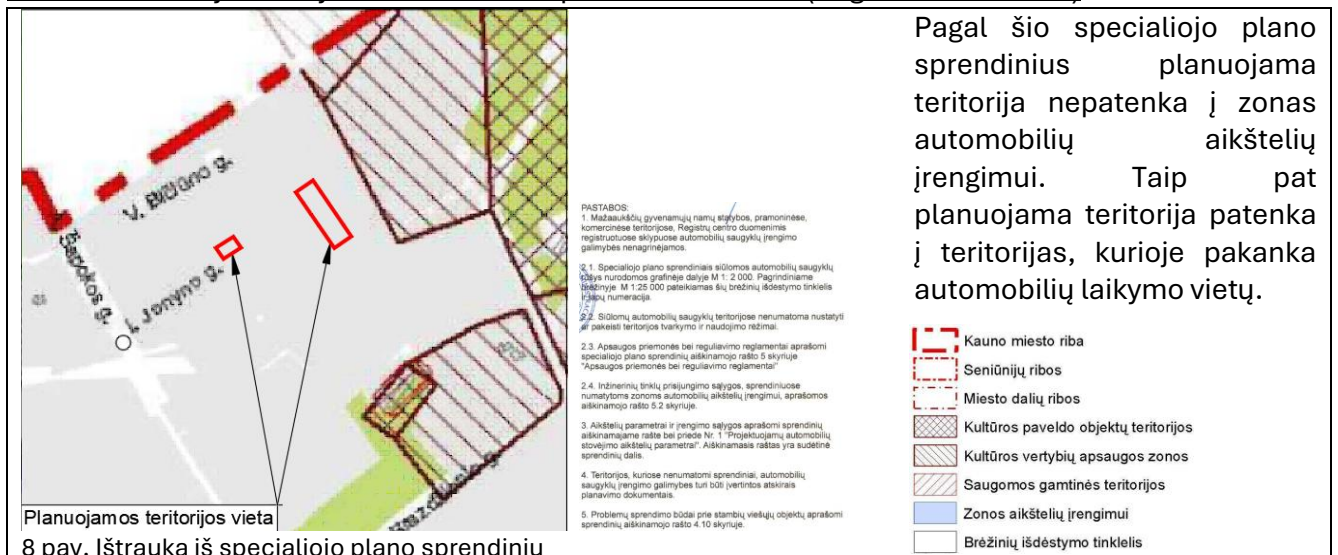
Pagal šio specialiojo plano planuojama teritorija nepatenka į esamų, planuojamų, prioritetinių dviračių takų trasas.

Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2013-01-17 sprendimu Nr. T-22 (Reg. Nr. T00017021)



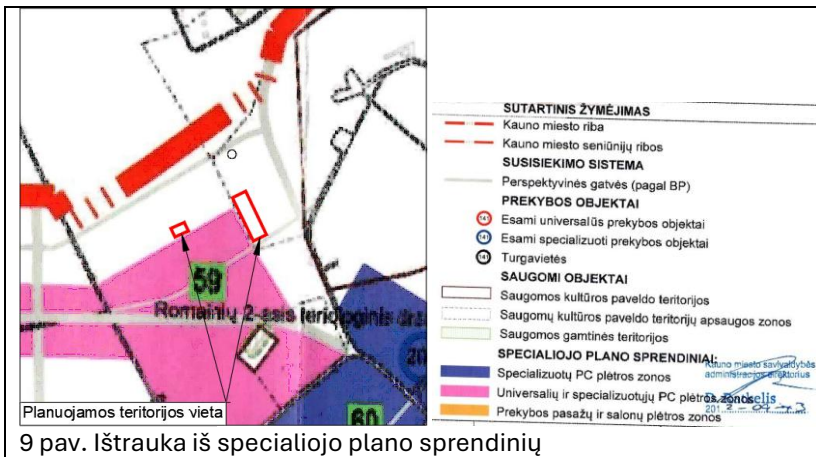
Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamą ir planuojamą sodybinio ir mažaukščio (pagal BP II pakeitimą) užstatymo teritoriją, kurioje aukštybinių pastatų statyba draudžiama.

Kauno miesto teritorijos automobilių saugykloms išdėstyti specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2013-02-07 sprendimu Nr. T-48 (Reg. Nr. T00017463)



Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į zonas automobilių aikštelių įrengimui. Taip pat planuojama teritorija patenka į teritorijas, kurioje pakanka automobilių laikymo vietų.

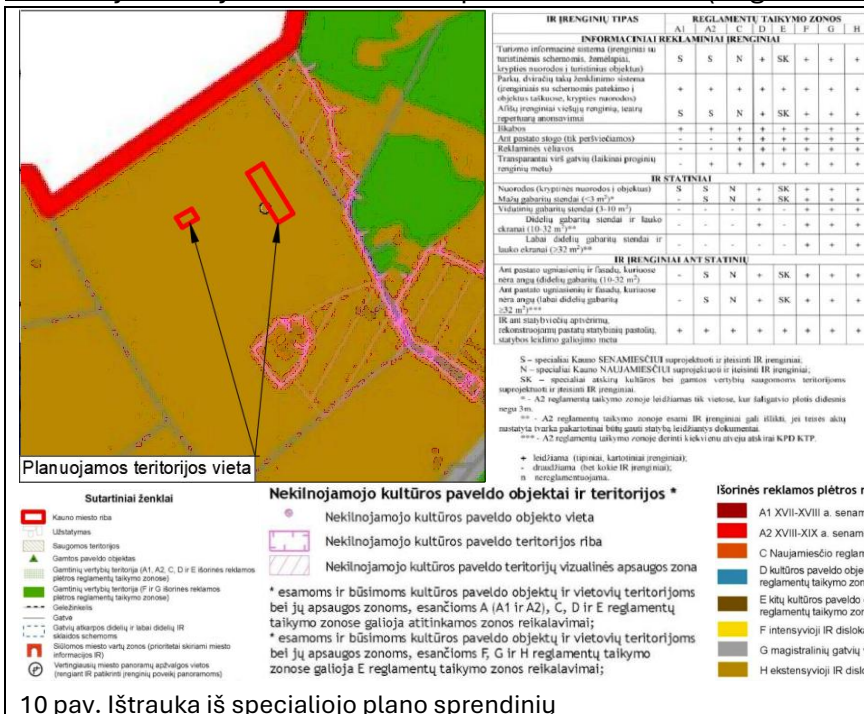
Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2013-04-18 sprendimu Nr. T-221 (Reg. Nr. T00017022)



9 pav. Ištrauka iš specialiojo plano sprendinių

Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į universalųjų ir specializuotų prekybos centrų plėtros zoną.

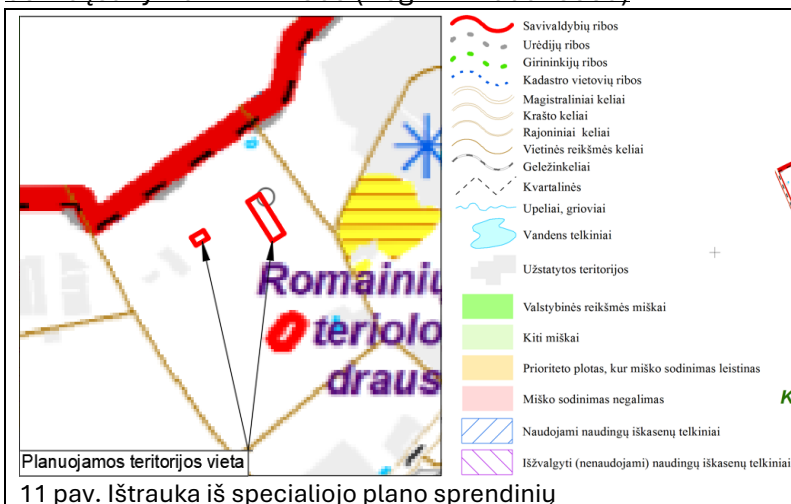
Kauno išorinės vaizdinės reklamos sklaidos specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-27 sprendimu Nr. T-640 (Reg. Nr. T00074675); Kauno miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-12-18 sprendimu Nr. T-623 (Reg. Nr. T00082844); Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas – Kauno miesto išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-02-25 sprendimu Nr. T-62 (Reg. Nr. T00084454)



10 pav. Ištrauka iš specialiojo plano sprendinių

Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į H ekstensyviają IR dislokacijos reglamentų taikymo zoną.

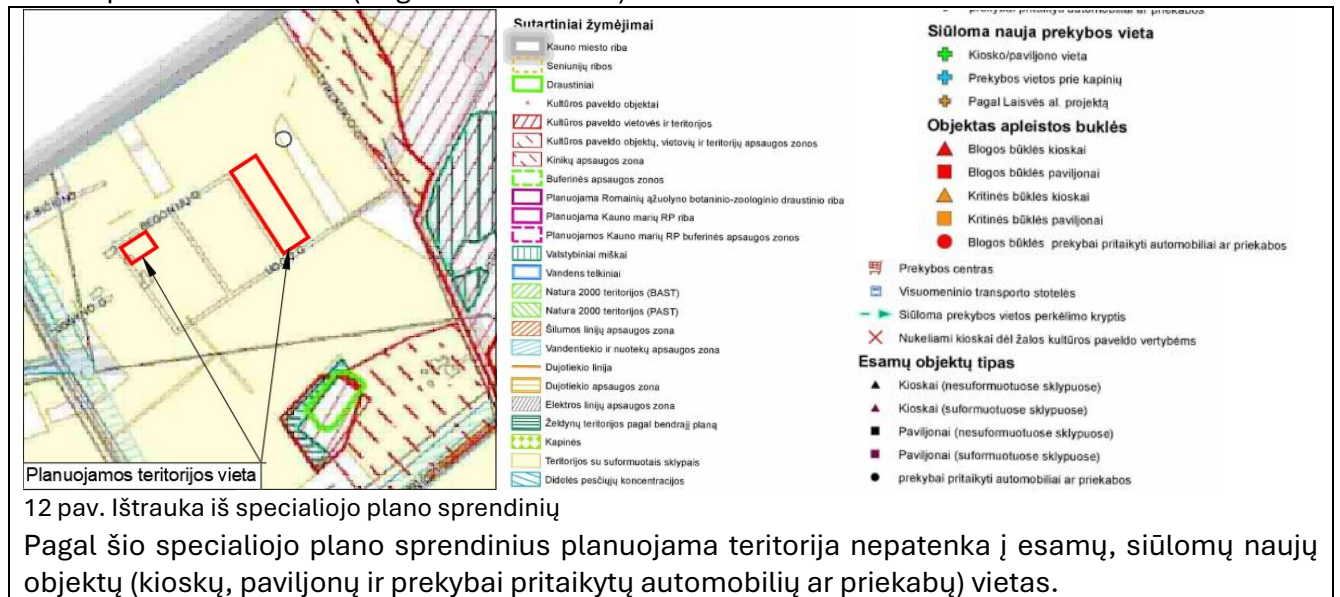
Kauno apskrities miškų tvarkymo schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2016-05-20 įsakymu Nr. D1-368 (Reg. Nr. T00078559)



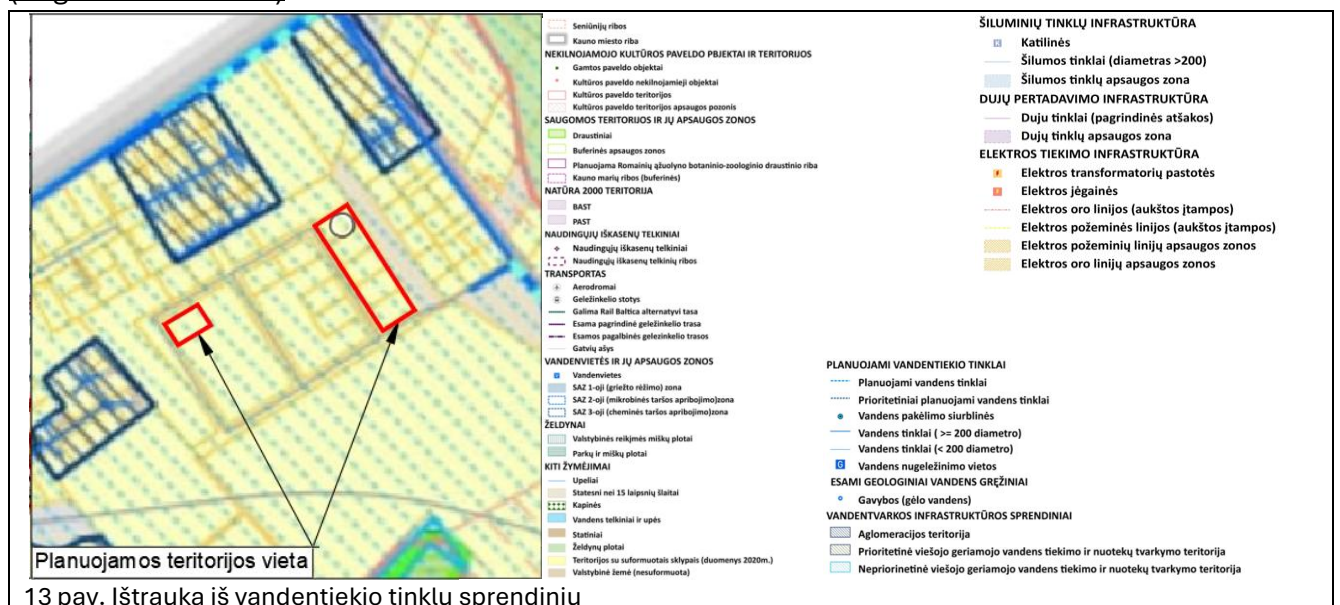
11 pav. Ištrauka iš specialiojo plano sprendinių

Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į miškų sklypus.

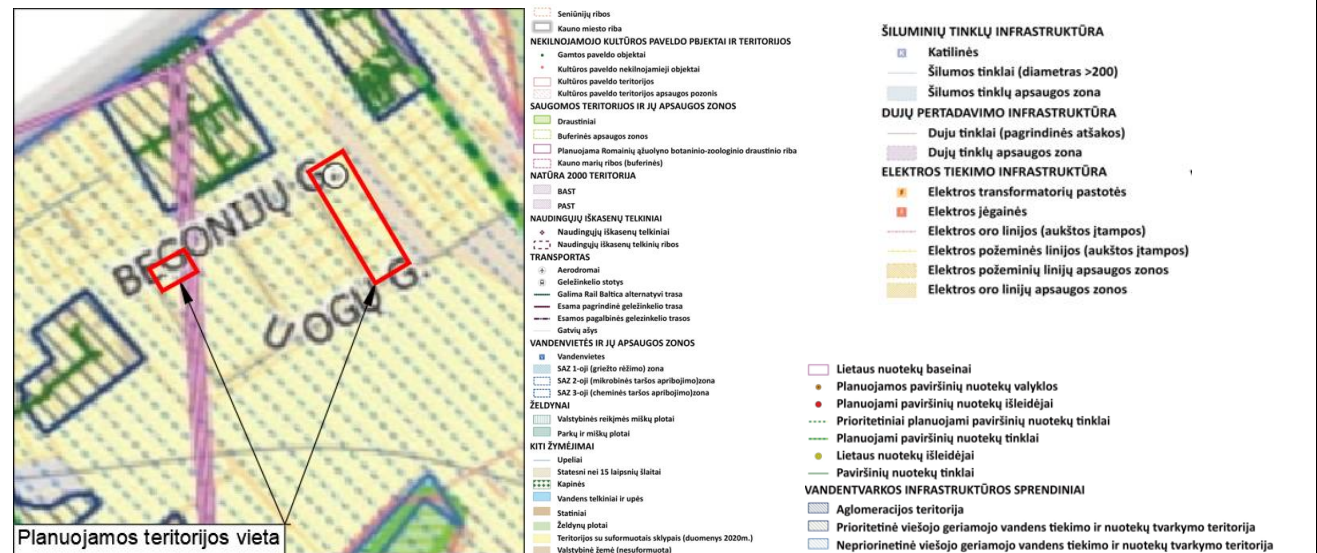
Kioskų, paviljonų ir prekybai pritaikytų automobilių ar priekabų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-02-27 sprendimu Nr. T-52 (Reg. Nr. T00081578)



Kauno miesto savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022-11-22 sprendimu Nr. T-548 (Reg. Nr. T00088451)



14 pav. Ištrauka iš buitinių nuotekų tinklų sprendinių



15 pav. Ištrauka iš lietaus nuotekų tinklų sprendinių

Pagal šio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į neprioritetinę viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

**Sprendiniai**

**Koregavimo priežastys ir pagrindimas**

Detaliojo plano koregavimu siekiama optimizuoti Sklypų užstatymo koncepciją bei transporto infrastruktūrą, užtikrinant racionalų teritorijos naudojimą vieno buto gyvenamųjų pastatų statyboms.

1. Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas (Sklypuose Nr. 15, 16, 17 ir 18):

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais sklypuose Šilauogių g. 19, Šilauogių g. 17, Šilauogių g. 15 ir Šilauogių g. 13 numatomas statybos zonos bei statybos ribos perplanavimas:

- Statybos zona koreguojama ją paslenkant/didinant 1.0 m šiaurės vakarų kryptimi ir atitinkamai mažinant iš pietryčių pusės. Šis pokytis leidžia pasiekti geresnę pastatų insuliaciją bei suformuoti patogesnę sklypo vidaus zonavimą, neviršijant nustatytų leistinų rodiklių (užstatymo tankio ir intensyvumo).
- Vadovaujantis LR Aplinkos ministro patvirtinto STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo nuostatomis, nustatoma statybos riba iki gretimų sklypų ribų – 3,0 m. Kadangi projektuojamų pastatų aukštis neviršys 8,5 m, išlaikomas normatyvinis 3,0 metrų atstumas yra pakankamas užtikrinti priešgaisrinius ir sanitarinius reikalavimus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų (kaimyninių sklypų savininkų) interesų.
- Koregavimas atliekamas remiantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo reglamentų ir atitinkant savivaldybės bendrojo plano nuostatas.

2. Susisiekimo komunikacijų ir patekimo į sklypus vietų koregavimas:

Sklypuose Šilauogių g. 11, 13, 15, 17, 19 bei Uogų g. 9 iš esmės keičiama transporto patekimo schema, derinant ją prie faktiškai įrengtos infrastruktūros:

- Sklypui Uogų g. 9 (sklypas Nr. 35) naikinamas patekimas iš Uogų gatvės ir numatomas naujas projektinis įvažiavimas iš D kategorijos Begonijų gatvės, dėl pasikeitusio pastatų išdėstymo.
- Sklypams Šilauogių g. 11, 13, 15, 17, 19 (sklypai Nr. 15–19) naikinami pirminiai patekimai iš Šilauogių gatvės, numatant naujas įvažas iš valstybinėje žemėje esančios faktiškai įrengtos gatvės (be pavadinimo), kuri tiesiogiai ribojasi su sklypų rytinėmis ribomis. Naujos įvažų vietos parinktos atsižvelgiant į jau esamą (įrengtą) gatvių infrastruktūrą bei projektinį pastatų išdėstymą. Tai leidžia suformuoti patogų ir logišką patekimą į suprojektuotas automobilių stovėjimo vietas prie būsimų namų, išvengiant sudėtingų manevrų sklypų viduje.

Lapas	Lapų	Laida
10	13	0

- Naujai projektuojamos įvažos numatomos nepažeidžiant gatvių raudonųjų linijų bei išlaikant saugius atstumus tarp kaimyninių įvažų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ reikalavimais.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi nuostatomis, išlaikant esminius parametrus: žemės naudojimo būdą, leidžiamąjį pastatų aukštį ir leidžiamąją pastatų aukščio altitudę, leidžiamąjį žemės sklypo užstatymo tankį, leidžiamąjį žemės sklypo užstatymo intensyvumą, užstatymo tipą, žemės sklypo ribas ir nemažinant viešųjų erdvių ploto.

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių bei trečiųjų asmenų interesų. Detaliojo plano koregavimas teikiamas svarstyti Kauno miesto savivaldybės Teritorijų planavimo komisijai. Detaliojo plano koregavime numatytiems sprendiniams raštu yra pritarę Sklypo naudotojai pagal Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalį.

Detaliojo plano Sklypams nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai yra nekeičiami. Žemiau pateikiama Teritorijų naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė prieš Detaliojo plano koregavimą ir po jo:

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė						
Sklypo Nr.	Skly-po (jo dalies) plotas m <sup>2</sup>	Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštis (m)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Papildomų veiklos apribojimų servitutų aprašymas
1	2	3	4	5	6	7
Prieš pakeitimą (pagal Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-133 įsakymu Nr. A-1710 patvirtintą detalų planą (toliau - Detalusis planas))						
15	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
16	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
17	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
18	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
19	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
35	1010	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
Po pakeitimo						
15	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
16	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
17	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
18	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
19	1020	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40
35	1010	G1	10,5	0,25	0,6*	Servitutas eiti, važiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus sklype 40

\* - pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2009 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedo 1 punktą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4.

Visi kiti Detaliojo plano suplanuoti servitutai (sklype 40) lieka galioti.

Po statybos zonos ir statybos ribos (Sklypuose Nr. 15-18) ir įvažiavimo, išvažiavimo į sklypą vietų (Sklypuose Nr. 15–19, Nr. 35) koregavimo:

- Sklype Nr. 15 (Šilauogių g. 19) planuojama statyti vieno aukšto iki 6 m aukščio vieno buto gyvenamąjį namą su dviem vietų garažu (užstatymo plotas - 228 m<sup>2</sup>, bendras plotas 184 m<sup>2</sup>)
- Sklype Nr. 16 (Šilauogių g. 17) planuojama statyti vieno aukšto iki 6 m aukščio vieno buto gyvenamąjį namą su dviem vietų garažu (užstatymo plotas - 247 m<sup>2</sup>, bendras plotas 210 m<sup>2</sup>)
- Sklype Nr. 17 (Šilauogių g. 15) planuojama statyti vieno aukšto iki 6 m aukščio vieno buto gyvenamąjį namą su dviem vietų garažu (užstatymo plotas - 206 m<sup>2</sup>, bendras plotas 163 m<sup>2</sup>)
- Sklype Nr. 18 (Šilauogių g. 13) planuojama statyti vieno aukšto iki 6 m aukščio vieno buto gyvenamąjį namą su vienos vietos garažu (užstatymo plotas - 222 m<sup>2</sup>, bendras plotas 184 m<sup>2</sup>)
- Sklype Nr. 19 (Šilauogių g. 11) planuojama statyti vieno aukšto iki 6 m aukščio vieno buto gyvenamąjį namą su dviem vietų garažu (užstatymo plotas - 210 m<sup>2</sup>, bendras plotas 173 m<sup>2</sup>)
- Sklype Nr. 35 (Uogų g. 9) planuojama statyti vieno aukšto iki 6 m aukščio vieno buto gyvenamąjį namą su vienos vietos garažu (užstatymo plotas - 226 m<sup>2</sup>, bendras plotas 192 m<sup>2</sup>)

Pateikiami Sklypų užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo skaičiavimai, vieno buto gyvenamųjų pastatų su garažais statybos projekto rengimo metu:

Sklypo Nr. 15 plotas - 1020 m<sup>2</sup>. Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $228 \text{ m}^2 / 1020 \text{ m}^2 = 0,22$  arba 22%. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $184 \text{ m}^2 / 1020 \text{ m}^2 = 0,18$ .

Sklypo Nr. 16 plotas - 1020 m<sup>2</sup>. Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $247 \text{ m}^2 / 1020 \text{ m}^2 = 0,24$  arba 24%. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $210 \text{ m}^2 / 1020 \text{ m}^2 = 0,21$ .

Lapas	Lapų	Laida
11	13	0

Sklypo Nr. 17 plotas - 1020 m<sup>2</sup>. Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $206 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,20$  arba 20%. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $163 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,16$ .

Sklypo Nr. 18 plotas - 1020 m<sup>2</sup>. Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $222 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,22$  arba 22%. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $184 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,18$ .

Sklypo Nr. 19 plotas - 1020 m<sup>2</sup>. Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $210 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,21$  arba 21%. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $173 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,17$ .

Sklypo Nr. 35 plotas - 1010 m<sup>2</sup>. Apskaičiuojamas Sklypo tankis (UT):  $226 \text{ m}^2/1010 \text{ m}^2 = 0,22$  arba 22%. Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $192 \text{ m}^2/1020 \text{ m}^2 = 0,19$ .

Apskaičiuoti Sklypų užstatymo rodikliai neviršys Detaliojo planu nustatytų sklypo rodiklių.

### **Patekimai į Sklypus ir automobilių stovėjimo vietas**

Sklypas Nr. 35 (Uogų g. 9). Šiaurės vakarinėje dalyje sklypas ribojasi su suplanuota D kategorijos (pagalbinio aptarnavimo) Begonijų gatve. Nors šiuo metu ši gatvės atkarpa faktiškai nėra pilnai įrengta, pagal Detaliojo plano korektūros sprendinius numatyta įvažiavimo - išvažiavimo vieta užtikrina tiesioginį ryšį su šia transporto arterija. Toks sprendimas suformuoja racionalų ir logišką patekimo į teritoriją integruotą į bendrą infrastruktūros tinklą.

Sklypų grupė Nr. 15–19 (Šilauogių g. 11, 13, 15, 17, 19). Ši sklypų grupė iš šiaurės rytų pusės ribojasi su valstybinėje žemėje esančia, faktiškai funkcionuojančia gatve (be pavadinimo). Siekiant užtikrinti patogų susisiekimą, Detaliojo plano korektūroje numatyti įvažiavimai - išvažiavimai į kiekvieną iš minėtų sklypų tiesiogiai per šią esamą infrastruktūrą.

Pirminiuose Detaliojo plano sprendiniuose konkrečios automobilių stovėjimo vietos sklypuose (Nr. 15, 16, 17, 18, 19, 35) nebuvo detalizuotos. Šiuo Detaliojo plano koregavimu numatoma, kad visuose minimuose sklypuose bus įrengtas normatyvinis automobilių stovėjimo vietų skaičius, atitinkantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkto reikalavimus.

Vieno buto gyvenamosios paskirties pastatams numatoma po 1 stovėjimo vietą vienam būstui (neviršijant maksimalios 4 vietų normos vienam sklypui). Visuose sklypuose užtikrinamas didesnis nei minimalus vietų skaičius:

- Sklypuose Nr. 15, 16, 17 ir 19 projektuojama po 2 stovėjimo vietas, kurios numatomos uždarame, į pastato tūrį integruotame garaže.
- Sklypuose Nr. 18 ir 35 projektuojama po 2 stovėjimo vietas: viena vieta numatyta uždarame garaže, o kita – atvira vieta sklypo teritorijoje.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 123 punktu, kai stovėjimo aikštelėje numatomos ne daugiau kaip 4 vietos, minimalus atstumas nuo jų iki gyvenamųjų pastatų langų nėra reglamentuojamas, todėl pasirinktas jų išdėstymas sklypuose yra racionalus ir atitinka teisės aktų reikalavimus.

### **Želdinių aprašymas, tvarkymo principai**

Pagal pirminį Detalųjį planą želdynų zona nebuvo numatyta. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694, priedu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms numatomas apželdinimas turi būti ne mažesnis nei 25 % nuo sklypo ploto, t.y. Sklypų Nr. 15-19 apželdinimas turi būti nemažiau:  $1020 * 25\% = 255 \text{ m}^2$  ir sklypo Nr. 35 apželdinimas turi būti nemažiau:  $1010 * 25\% = 253 \text{ m}^2$ . Priklausomųjų želdynų zona ir tikslus procentas bus nustatytas statinio techninio projekto rengimo metu.

### **Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas**

Šia Detaliojo plano korektūra inžinerinės infrastruktūros sprendiniai (elektros, dujotiekio, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių tinklų bei kelių įrengimo) nekeičiami ir išlieka galioti pagal pagrindinį Detalųjį planą. Korektūros tikslas yra tikslinti tik sklypų statybos zoną, statybos ribas bei įvažiavimų - išvažiavimų vietas.

Visi konkretūs inžineriniai sprendiniai bus detalizuojami vėlesniame etape – rengiant statinių techninius projektus. Techninio projektavimo metu bus: atlikti detalūs inžineriniai skaičiavimai; įvertintos faktinės geologinės ir hidrogeologinės sklypų sąlygos; atsižvelgta į esamų gretimų inžinerinių tinklų išsidėstymą.

Lapas	Lapų	Laida
12	13	0

Projektuojant statinius, bus vadovaujamosi atsakingų institucijų (trasų valdytojų) išduotomis prisijungimo sąlygomis. Šios sąlygos nustatys tikslias prisijungimo vietas bei techninius reikalavimus, užtikrinant, kad infrastruktūra būtų suprojektuota ir įrengta laikantis visų galiojančių standartų bei reglamentų.

### **Aplinkosauginiai sprendiniai**

Sklypuose nenumatomas pavojingų ar radioaktyviųjų medžiagų naudojimas bei saugojimas. Planuojami vieno buto gyvenamieji pastatai ir jų eksploatacija neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms bei esamai gyvenamajai aplinkai. Sklypų teritorija yra tvarkinga, joje nėra sukauptų atliekų ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Numatomos naujos užstatymo zonos esamos ekologinės situacijos nepablogins.

Atliekų tvarkymas statybos ir eksploatacijos etapais bus vykdomas griežtai vadovaujantis galiojančiomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Visais atvejais atliekos privalo būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos specializuotuose kontaineriuose taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai bei aplinkai. Buitinių atliekų išvežimas bus užtikrinamas pagal sutartis su atliekų tvarkymo operatoriais.

Planuojami objektai savo pobūdžiu neformuoja sanitarinių apsaugos zonų (toliau – SAZ) ir nepatenka į kitų ūkinių veiklų SAZ ribas. Sklypų sprendiniai nesukelia neigiamo poveikio (triukšmo, atmosferos taršos ar natūralaus apšvietimo ribojimo) gretimai gyvenamajai aplinkai, todėl pilnai atitinka visuomenės sveikatos saugos norminių teisės aktų reikalavimus.

### **Gaisrinės saugos taisyklės**

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimais statant naujus pastatus, turi būti užtikrinti saugūs atstumai tarp pastatų, ribojant gaisrų plitimą į gretimus pastatus. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

#### **Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų**

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Rengiant techninį projektą, pagal galiojančius teisinius aktus bus parengta projekto gaisrinė dalis. Detaliojo plano koregavimo apimtyje specialios su gaisrine sauga sietinos Sklypo naudojimo sąlygos nenumatomos.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Konkretūs sprendiniai ir susisiekimo infrastruktūra, užtikrinanti gaisrų gesinimą bus numatyta rengiant statinio techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2011-02-22 įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei 2013-12-31 įsakymo Nr. D1-995/1-312 “Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo” reikalavimus.*

Detaliojo plano koregavimu numatomi pakeitimai nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki jo atlikimo.

Projekto vadovė  
Diana Dimavičiienė 