

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-06-06 įsakymu Nr. ĮS-867 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Rąžių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:242 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Rūtų g. 4 (kadastrinis Nr. 5217/0010:902), kurio plotas 0,3487 ha,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-06-06 įsakymu Nr. ĮS-867 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Rąžių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:242 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Rūtų g. 4 (kadastrinis Nr. 5217/0010:902), kurio plotas 0,3487 ha, detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-24 įsakymas Nr. ĮS-111 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2017-02-22 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-199, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslas – padalyti žemės sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai – Eleonora Jurgė Aukštuolienė, Algirdas Petras Aukštuolis.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Aplinka ir ekologija“, proj. vad. K. Kvizikevičius, atestato Nr. ATP 382.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliojo plano koregavimo viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka.

ESAMA SITUACIJA

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai – planuojama teritorija yra galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytoje Domeikavos gyvenvietės teritorijos ribose. Planuojama teritorija (dalijamas sklypas) patenka į gamtinio karkaso teritoriją – rajoninės geoekologinės takoskyros. Į kitas saugomas teritorijas, jų apsaugos ar buferines zonas planuojama teritorija nepatenka.

Planuojama teritorija – dalijamas žemės sklypas Rūtų g. 4 nuosavybės teise priklauso E. J. Aukštuolienėi ir A. P. Aukštuoliui (bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė). Įregistruotas žemės sklypo plotas 3487 kv. m, tačiau realus (tikras) sklypo plotas tarp koordinuotų ribos taškų lygus 3484 kv. m

Atestato Nr.	Projektuotojas UAB „Aplinka ir ekologija“ Maironio g. 48-5, Kaunas, el.p. s.urbelis@gmail.com				Objektas: KRS AD 2011-06-06 įsakymu Nr. ĮS-867 patvirt. Kauno r. sav., Domeikavos sen., Rąžių k., žemės sklypo kad. Nr. 5217/0010:242 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Rūtų g. 4, koregavimo detalusis planas	
	pareig. direkt.	v. pavardė S.Urbelis	parašas	data 2018		
ATP 382	PV	K.Kvizikevičius		2018	Dokumentas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
	PDV	K.Kvizikevičius		2018		
Etapas	Organizatorius		Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius		Lapas	Lapų
DPk	Iniciatorius		E. J. Aukštuolienė, A. P. Aukštuolis		1	5

(pagal VI Registrų centras duomenis, LKS koordinačių sistemoje). Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Įregistruoti apribojimai sklype (pagal specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patv. LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 (LRV 1995-12-29 nut. Nr. 1640 redakcija): kelių apsaugos zonos (II skyrius), žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius).

Gretimybės – Planuojama teritorija (dalijamas sklypas) ribojasi: šiaurėje ir rytuose – su kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu 5217/0010:904 (Rūtų gatvė šiaurėje, Rožių g. plėtrai skirta dalis rytuose), pietuose – su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu 5217/0010:277, vakaruose – su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu 5217/0010:901.

Žemės servitutai planuojamame žemės sklype žemės servitutai neįregistruoti. Planuojamam žemės sklypui žemės servitutai neįregistruoti.

Saugomos teritorijos – planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka. Planuojamas sklypas į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas nepatenka.

Gamtinis karkasas – planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją – rajoninės geoekologinės takoskyros.

Saugotini želdiniai – planuojamame sklype saugotinų želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. Planuojamame sklype pastatų nėra.

Inžinerinė infrastruktūra. Prie žemės sklypo (Rožių gatvėje) yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, elektros tinklai.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje tarša ir taršūs objektai nenustatyti.

Transportas – į planuojamą sklypą patenkama nuo Rožių gatvės, po to Rūtų gatve.

Drenažas: Žemės sklypas drenuotas.

Gaisrų gesinimui: nuo planuojamo sklypo už apie 600 m, Ramybės gatvėje, prie sankryžos su Trakų g. ir Debesylų g., yra hidrantas Nr.21, už apie 510 m, Mindaugo gatvėje, ties sankryža su Sporto g., yra hidrantas be numerio.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai – planuojama teritorija yra galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytoje Domeikavos gyvenvietės teritorijos ribose. Planuojamo sklypo padalijimas į sklypus nekeičiant įregistruotųjų pagrindinės žemės naudojimo paskirties (kitos paskirties žemė) ir žemės naudojimo būdo (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams.

Sklypų formavimas – įregistruoto žemės sklypo ribose suprojektuojami penki žemės sklypai:

– 700 kv. m žemės sklypas Nr. 1;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	5	DPk

- 698 kv. m žemės sklypas Nr. 2;
- 698 kv. m žemės sklypas Nr. 3;
- 694 kv. m žemės sklypas Nr. 4;
- 694 kv. m žemės sklypas Nr. 5.

Naudojimo reglamentas – padalytų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Numatoma veikla sklype – gyvenamosios paskirties vieno ir/arba dviejų butų pastatai (STR 1.01.03:2017, 6.1, 6.2 p.p.).

Statybos reglamentas – padalytuose žemės sklypuose nustatomas leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m, pastatų aukščio altitudė iki 83,50, užstatymo tankis iki 20%, užstatymo intensyvumas iki 0,40, užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas, pastatų aukštų skaičius iki 2 aukštų.

Sklype nustatyta minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 50 % sklypo ploto (gamtinio karkaso teritorija).

Apsaugos zonos ir apribojimai :

Planuojamame žemės sklype pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės, yra įregistruoti šie apribojimai: II. Kelių apsaugos zonos, XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Detaliojo plano sprendiniuose patikslinami kelių apsaugos zonų ribos ir plotai bei nustatomi apribojimai, kurie nebuvo įregistruoti: V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (atstumas iki Kauno oro uosto aerodromo kontrolės taško apie 12,0 km, apsaugos zona „E“).

Žemės servitutai

Planuojamame žemės sklype žemės servitutai neregistruoti.

Rengiant detalųjį planą, Rūtų gatvelės teritorijoje siūlomi žemės servitutai, skirti padalytiems žemės sklypams. Jie yra rekomendaciniai, kol sklypų (ir žemės sklypo-gatvelės, kad. Nr. 5217/0010:904, ir padalytų sklypų „1“, „2“, „3“, „4“, „5“) savininkai tie patys asmenys. Perleidžiant kurią nors sklypą kitam (-iems) savininkui (-ams), servitutai turi būti nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi. (žiūr. LR CK IV knyga, 2 dalis, 7 skyrius; taip pat Žemės įstatymas, 23 str.).

Siūlomi šie žemės servitutai sklype kad. Nr. 5217/0010:904:

- 1835 kv. m kelio servitutas s1 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (k. 215), skirtas sklypams „1“, „2“, „3“, „4“, „5“ (k. 115);
- 1835 kv. m žemės servitutai s2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (k. 222), skirti sklypams „1“, „2“, „3“, „4“, „5“ (k. 218).

Saugotini želdiniai – planuojamame sklype saugotinių želdinių nėra.

Transportas – į planuojamą sklypą patenkama nuo Rožių gatvės, po to Rūtų gatve.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	5	DPk

Inžinerinis aprūpinimas: Prie žemės sklypo (Rožių gatvėje) yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, elektros tinklai.

Numatomiems statyti pastatams inžinerinių tinklų įvadai turi būti jungiami nuo centralizuotų Domeikavos inžinerinių tinklų.

Inžinerinius tinklus galima tiesti tik gavus technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų, parengus tinklų techninius (darbo) projektus ir gavus statybą leidžiantį dokumentą tinklams tiesti):

- elektra jungtina nuo artimiausios 10-0,4 kv elektros transformatorinės pastotės (Lelijų g.) kabeliu iki įvadinių apskaitos spintų;
- vandentiekis jungtinas nuo vandentiekio d100, esančio Rožių gatvėje;
- buitės nuotekos nuvestinos į nuotekų tinklus d150, esančius Rožių gatvėje;
- dujos jungtinės prie esamo žemo slėgio dujotiekio, esančio prie sklypo Rožių g. 34;
- ryšiai jungtini nuo Domeikavoje paklotų ryšių tinklų;
- šilumos tinklai: kadangi planuojama teritorija patenka į necentralizuotą šilumos tiekimo zoną (Kauno rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas), šildymui numatoma naudoti gamtines dujas;

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsauginės zonos.

Esant reikalui (esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi. (žiūr. LR CK IV knyga, 2 dalis, 7 skyrius; taip pat Žemės įstatymas, 23 str.).

Drenažas: nuo žemės sklype Nr. 3 esančio drenažo rinktuvo d125 turi būti išlaikoma 5,0 m apsaugos zonos riba. Statyba sklype galima tik rekonstravus drenažo sistemą. Drenažas turi būti rekonstruotas pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius (E. Nacevičiaus firmos „Edmeta“ projektas Nr. 5217/0010:242-TDP-MS, 2011 m.).

Gaisrinės saugos reikalavimai

Nuo numatomo statyti pastato priešgaisriniai atstumai iki pastatų gretimuose sklypuose išlaikomi.

Gaisrų gesinimui nuo planuojamo sklypo už apie 600 m, Ramybės gatvėje, prie sankryžos su Trakų g. ir Debesylų g., yra hidrantas Nr.21, už apie 510 m, Mindaugo gatvėje, ties sankryža su Sporto g., yra hidrantas be numerio. Gaisrų gesinimui siūloma numatyti papildomus priešgaisrinius hidrانتus, rengiant vandentiekio prijungimo techninį (darbo) projektą, gavus UAB „Kauno vandenys“ technines sąlygas.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	5	DPk

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Ryšys su patvirtintais specialiaisiais planais

Suformuotas sklypas patenka į necentralizuotą šilumos tiekimo zoną; šildymui numatoma naudoti gamtines dujas (KRS tarybos 2012-01-26 Nr. TS-43 Kauno rajono šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas);

Prie dalijamo sklypo, Rožių g. yra įrengti centralizuoti vandens tiekimo ir ūkio buitės nuotekų tinklai (KRS tarybos 2016-12-22 Nr. TS-410 Koreguotas Kauno raj. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. planas);

Suformuotas sklypas yra susiklosčiusio vietinės reikšmės kelių (gatvių) teritorijoje, prie Rožių ir Rūtų gatvių (KRS tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341 patv. Kauno raj. savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo žemėtvarkos schema);

Planuojama teritorija tiesioginių sąsajų su kitais Kauno rajono teritorijoje patvirtintais specialiojo planavimo dokumentais neturi:

– artimiausia degalinė (esama) yra Domeikavos gyvenvietės centrinėje dalyje, už apie 1,5 km (KRS tarybos 2010-02-18 Nr. TS-68 Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone spec. plano papildymas (koregavimas));

– artimiausia turistinė dviračių trasa numatyta į pietus nuo dalijamo sklypo, pagal Vandžiogalos plento trasą, už apie 1,5 km (KRS tarybos 2014-06-19 Nr. TS-275 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. spec. planas).

Sprendinių poveikio vertinimas – teigiamas ilgalaikis. Planuojamas sklypas yra numatytoje užstatyti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais teritorijoje, įrengtų inžinerinių tinklų pasiekiamumo zonoje. Numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Gretimuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi.

 Projekto vadovas
K. Kvizikevičius

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	5	DPk