

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-25 įsakymu Nr. ĮS-552 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen. Domeikavos k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0012:185, detaliojo plano koregavimas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5A žemės sklype, kadastro Nr. 5217/0012:922 (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai – pagal 2020 m sausio 29 d. notarinį įgaliojimą – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5A, kadastro Nr. 5217/0012:922.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. Suformuoti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, kuris bus prijungtas prie Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5A, kadastro Nr. 5217/0012:922;
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno miesto savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-02-17 įsakymas Nr. ĮS-398 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos

- patvirtinimo“.
- 2020-02-26 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-196.
 - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 91 d. Įsakymas Nr. ĮS-91 dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.
 - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-25 Įsakymu Nr. ĮS-552 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0012:185, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytnečio g. 5A, kadastro Nr. 5217/0012:922, darbų programa.
 - Kauno rajono savivaldybės administracijos 2020-04-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG137094.
 - Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2020-04-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG136760.
 - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-04-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG137027.
 - AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-03-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG136401.
 - Telia Lietuva, AB 2020-03-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG136393.
 - Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“ 2020-04-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG137136.
 - Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2020-04-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG137306

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro Kauno filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima laisvos įsiterpusio žemės teritorija ir žemės sklypą:

- Kadastrinis Nr. 5217/0012:922, kurio plotas 0,0800 ha Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytnečio g. 5A.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai							
Teritorijos naudojimo tipas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą				
			Užstatytų teritorijų tankinimas ¹ (papildomas užstatymas) ir konversija		Nauja plėtra ²		
			Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Kitos paskirties žemė: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Miškų ūkio paskirties žemė.	≤0.5	2 a. (9 m)	≤0.4	2 a. (8,5 m)
Sodininkų bendrijų teritorijos ar jų konversija į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas				≤0.4	2 a. (8,5 m)	-	-

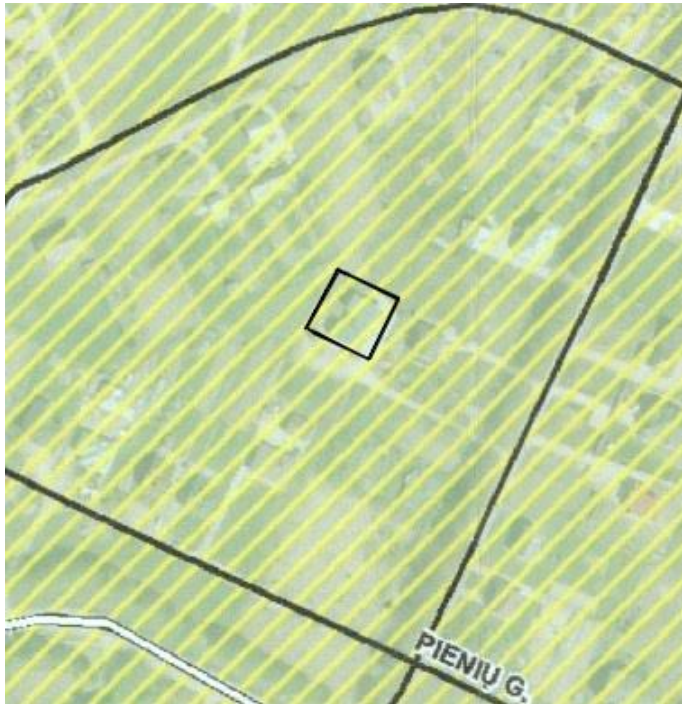
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.

Planuojamai teritorijai neprieštarauja šiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams:

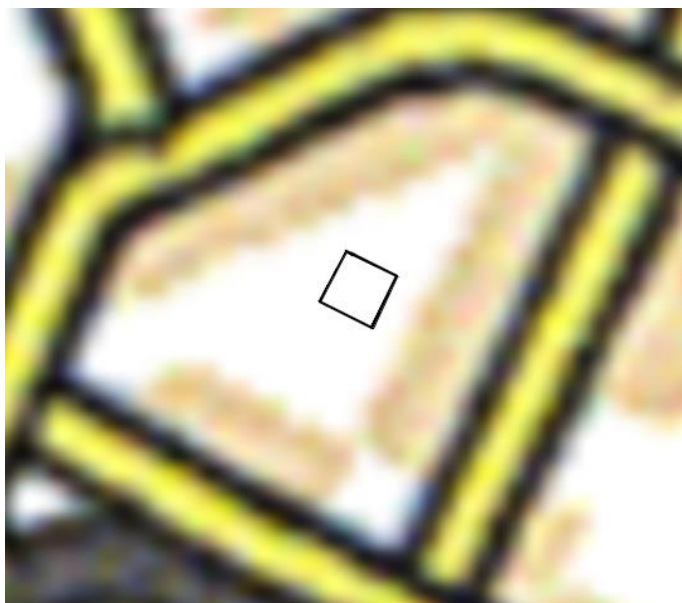
- 1) Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k.,

Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vabdiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., T00021638 (000521002687), 2020-02-20.



Pagal šilumos ūkio specialųjį planą planuojama teritorija patenka į konkurencinės šilumos tiekimo zoną.

2) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., T00026959 (000522006004).



Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo

žemėtvarkos schemą netoli planuojamos teritorijos yra miestelių gatvės.

3) Kauno r.sav.,teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec.pl. (nust.terit.tvark.infrastr.būkl.analizę,tendenc.prognoz.), T00026637 (000522005061).



Pagal Kauno r.sav.,teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec.pl sprendinius šalia planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio tinklai.

4) Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26



Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialųjį planą šalia Bažnyčios gatvės yra numatyta įrengti dviračių taką. Nuo planuojamos teritorijos gatvė nutolus apie 150 m.

Informacija apie planuojamą žemės sklypą:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas
5217/0012:922	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5A	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
5217/0012:675	KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., DOMEIKAVOS K., RYTMEČIO G. 7	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5217/0012:1690	KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., DOMEIKAVOS K., RYTMEČIO G. 5	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
-	VALSTYBINĖ ŽEMĖ (ESAMAS PTAVAŽIAVIMAS)	-
-	ĮSITERPES LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS PLOTAS	-

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Kitos daiktinės teisės (Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Registro Nr. 44/541781, Adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5A):

Kelio servitutas (viešpataujantis)

Įregistravimo pagrindas: 2006-11-16 Pirkimo – pardavimo sutartis Nr. VL-8992

Plotas: 61.00 kv.m

Aprašymas: Žemės sklypo dalis „A“

Kelio servitutas (tarnaujantis)

Įregistravimo pagrindas: 2006-11-16 Pirkimo – pardavimo sutartis Nr. VL-8992

Plotas: 61.00 kv.m

Aprašymas: Žemės sklypo dalis „B“

III. SPRENDINIAI

Suformuojamas įsiterpusios valstybinės žemės sklypas VŽF-1. Suformuotas žemės sklypas VŽF-1 prijungiamas prie sklypo kad. Nr. 5217/0012:922 ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 1-1.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

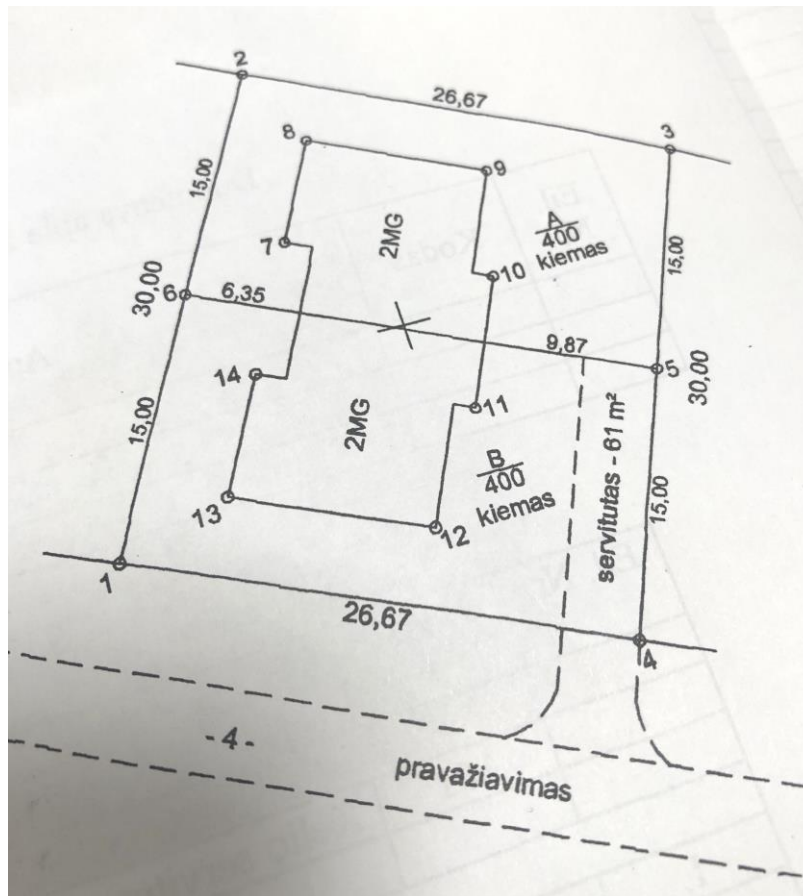
Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensyvumas %	
VŽF-1	115	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	-
1-1	915	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	30	40	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – po 1m. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – po 5m. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – po 2 m. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamuose žemės sklypuose numatomas dviejų buto gyvenamasis pastatas.

Servitutai:

- Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo A dalies savininkams ir naudotojams, per žemės sklypo B dalį (viešpataujantis daiktas) (S1) - plotas 61kv.m. (servitutas nustatytas vidaus naudojimosi tvarka)
- Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per žemės sklypo B dalį, žemės sklypo A dalies savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S1) - plotas 61kv.m. (servitutas nustatytas vidaus naudojimosi tvarka)

Vidaus naudojimosi tvarka:



Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Šalia planuojamos teritorijos (vakarinėje pusėje) yra suformuotas bendro naudojimo žemės sklypas (kad. Nr. 5217/0012:1624), kuriame yra priešgaisrinis vandens telkinys. Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje yra esama privažiavimas prie tvenkinio su didesne nei 12x12 apsisukimo teritorija. Tarp planuojamoje teritorijoje esamo pastato ir gretimų pastatų atstumas yra didesnis nei 8m (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Sklypuose esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166:

Į planuojamą teritoriją yra atvesti komunaliniai vandentiekio tinklai - apsaugos zona po 5 m. Planuojamo teritorijoje yra įrengtas vietinis nuotekų šalinimas.

Planuojamoje teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB trasa su esamais ryšių kabeliais - apsaugos zona po 2m.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai – apsaugos zona po 1 m.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti dujotiekio tinklai – apsaugos zona po 2 m.

Lietaus nuotekoms yra suplanuoti lietaus tinklai nuo šalia planuojamos teritorijos esamo lietaus nuotekų linijos.

Inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos dvibučiais pastatais. Planuojamoje teritorijoje yra pastatytas dvibutis namas. Užstatymo įtaka insoliacijai, triukšmui ir oro taršai nepakis.

Įvažos į žemės sklypus:

Įvažiavimas planuojamą į sklypą Nr. 1-1 numatomas pro esamą pravažiavimą iš Rytmečio gatvės.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė



Gintarė Karpavičienė

Architektas



Mindaugas Bielskus