

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-02-27 sprendimu Nr. TS-92 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., kadastro Nr. 5217/0012:226 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 15, kadastro Nr. 5217/0012:1694 (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai – pagal 2019 m spalio 10 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., Lantainių g. 15, kadastro Nr. 5217/0012:1694.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

Suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris bus prijungtas prie sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 15, kadastro Nr. 5217/0012:1694, 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, ginčijų nagrinėjimas.

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

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-07-03 įsakymas Nr. ĮS-1390 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

- 2020-07-14 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-774.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 16 d. Įsakymas Nr. ĮS-1225 dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-02-27 sprendimu Nr. TS-92 patvirtinto detaliojo plano koregavimo žemės sklype kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 15, kadatsro Nr. 5217/0012:1694, darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2020-07-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG148842.
- Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2020-07-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG147788.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-07-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG147682.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-07-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG147582.
- Telia Lietuva, AB 2020-07-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG147631.
- LITGRID AB 2020-07-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG147549.
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2020-07-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG148681.

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. 5217/0012:1694, kurio plotas 0,1260 ha Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 15.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Mažo užstatymo intensyumo gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptamavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Kitos paskirties žemė: <ul style="list-style-type: none"> - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - atskirųjų žemųjų teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Miškingumo paskirties žemė.	≤0.5	2 a. (9 m)	≤0.4	2 a. (8,5 m)
Sodinių bendrijų teritorijos ar jų konversija į mažo užstatymo intensyumo 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:

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

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

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

5) Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, 2019-10-04, T00083905.

6) 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., Vandžiolgalos mstl. ir Vilijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., 2012-02-20, T00021638 (000521002687).

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas
5217/0012:1694	KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., DOMEIKAVOS K., LANTAINIŲ G. 15	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
5217/0012:1599	KAUNO R. SAV.,DOMEIKAVOS SEN., DOMEIKAVOS K. LANTAINIŲ G. 13	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5217/0012:1693	KAUNO R. SAV.,DOMEIKAVOS SEN., DOMEIKAVOS K. JAUNIMO G. 18A	Kita (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
5217/0012:272	KAUNO R. SAV.,DOMEIKAVOS SEN., DOMEIKAVOS K. JAUNIMO G. 20	Kita (Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos)
-	LANTAINIŲ GATVĖ	D Kategorijos gatvė

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

Kitos daiktinės teisės (Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Registro Nr. 44/2332642, Adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 15):

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(po 2,5m.).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 2m.).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1m.).

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 2m.).

III. SPRENDINIAI

Suformuojamas įsiterpusios valstybinės žemės sklypas VŽF-1. Suformuotas žemės sklypas VŽF-1 prijungiamas prie sklypo kad. Nr. 5217/0012:1694 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
				Tankumas %	Intensyvumas %	
VŽF-1	346	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(po 2,5m.). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 2m.). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1m.). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 2m.). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
1-1	1606	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	24	40	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(po 2,5m.). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 2m.). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1m.). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 2m.). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Planuojamame žemės sklype numatomas vieno/dviejų buto gyvenamasis pastatas.

Planuojamoje teritorijoje esančius neįregistruotus pastatus būtina įregistruoti įstatymų numatyta tvarka arba nugriauti.

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5217/0012:1693 ir kad. Nr. 5217/0012:1692 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S1-VŽF) - plotas 29kv.m.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo kad. Nr. 5217/0012:1693 ir kad. Nr. 5217/0012:1692 savininkams ir naudotojams (tarnaujantis daiktas) (S1) - plotas 153kv.m.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas.

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.

Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą yra iš Lantainių gatvės. NT registre įregistruoto inžinerinio statinio (Lantainių gatvės) plotis yra 22 m, todėl gaisro atveju galimas privažiavimas ir apsisukimas gaisriniam transportui.

Gaisro atveju vanduo gali būti imamas iš vandens telkinio esančio žemės sklype kad. Nr. 5217/0012:1136 esančio 40 m atstumu nuo planuojamo sklypo. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Bajorų gatvėje apie 500 m atstumu.

Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrانتus. 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).

Planuojamoje teritorijoje yra atvestos dujotiekio linijos.

Planuojamoje teritorijoje yra atvestos nuotekų linijos.

Planuojamoje teritorijoje yra atvestos vandentiekio linijos.

Planuojamoje teritorijoje yra pakloti Telia Lietuva ryšių linijos.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai.

Dujotiekio tinklai yra atvesti iš lantainių gatvėje esamos dujpotiekio 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 „Registru centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

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

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas i sklypą numatomas iš D kategorijos Lantainių 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 koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė



Gintarė Karpavičienė

Architektas



Mindaugas Bielskus