

**DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2005 M. BALANDŽIO 25 D. ĮSAKYMU NR. ĮS-552,
KOREGAVIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-04-25 įsakymu Nr. ĮS-552 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5, kad Nr. 5217/0012:185, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5, sklypo kad. Nr. 5217/0012:923, kurio plotas 0,1700 ha, detalusis planas.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai – Antanas Grinius, Vida Grinienė.

Detaliojo plano rengėjas – proj. vad. K. Kvizikevičius, atestato Nr. ATP 382.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-22 įsakymas Nr. ĮS-1620 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-09-14 įsakymas Nr. ĮS-1790 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2017-09-20 sutartis Nr. S-906, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslas – Padalyti žemės sklypą Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5, sklypo kad. Nr. 5217/0012:923, į du ar daugiau atskirų žemės sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us), teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planuojama teritorija – žemės sklypas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5 (skl. kad. Nr. 5217/0012:923). Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso A. Griniui, V. Grinienei. Įregistruotas žemės sklypo plotas 0,1700 ha.

ESANOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

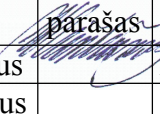
Gretimybės – Planuojama teritorija šiaurėje ir vakaruose ribojasi su kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos sklypais, pietuose su valstybės žemėje esančia įvažą į kvartalo gilumoje esančius žemės sklypus, vakaruose su valstybės žemėje esančia Rytmečio gatve.

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 į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. Planuojamame sklype yra teisiškai registruotas vieno buto gyvenamasis namas 1A2b. Gyvenamojo pastato savininkai Antanas Grinius, Vida Grinienė (bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė).

Atestato Nr.	Projektuotojas Kastytis Kvizikevičius IVVP Nr. 438184				Objektas: KRSA direkt. 2005-04-25 įsakymu Nr. ĮS-552 patvirtinto ž. sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5, kad. Nr. 5217/0012:185, detaliojo plano koregavimo sklype Rytmečio g. 5, kad. Nr. 5217/0012:923, detalusis planas
	pareig.	v. pavardė	parašas	data	
ATP 382	PV	K.Kvizikevičius		2017	Dokumentas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS
	PDV	K.Kvizikevičius		2017	
Etapas	Organizatorius		Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius		Lapas
DPk	Iniciatoriai		Antanas Grinius, Vida Grinienė		1 5

Inžinerinė infrastruktūra. Prie žemės sklypo, Rytmečio gatvėje, yra įrengti vandentiekio, buities nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, dujotiekio, ryšių tinklai, nuo kurių yra įrengti vandentiekio, buities nuotekų, elektros, dujotiekio, ryšių prisijungimo įvadai gyvenamajam namui 1A2b.

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

Transportas – į planuojamus sklypus patenkama nuo vietinio kelio – Rytmečio gatvės.

Drenažas: Žemės sklype esančio drenažo rinktuvo d279 apsaugos zonos 5,0 m ribą nustatyti tik nustačius tikslią jo vietą (dviejose vietose atkasus) ir suderinus su į vietą iškviestu Kauno rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus darbuotoju.

Gaisrų gesinimui:

– priešgaisriniai hidrantai yra: už apie 690 m, Nr. 72A, prie Bajorų g. 1; už apie 770 m, Nr. 163, prie Bažnyčios g. 50;

– nuo planuojamų sklypų iki Kauno APGV 5-osios komandos (Žemaičių pl. 33, Kaunas) tiesia linija lygus 5,2 km., važiuojant gatvėmis ir keliais (link sklypo) lygus apie 6,9 km (Šateikių g., Mosėdžio g., Žemaičių pl., Vandžiogalos pl., Bažnyčios g., Rytmečio g.).

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniuose (Domeikavoje) šioje teritorijoje numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Numatytas detaliojo planavimo tikslas atitinka Bendrojo plano sprendiniams, todėl neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos.

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I-OJO PAKEITIMO SPRENDINIAI

Planuojamoje teritorijoje Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniuose numatyta Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Sklypų formavimas – Detaliuoju planu žemės sklypas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Rytmečio g. 5 (skl. kad. Nr. 5217/0012:923), padalijamas į du sklypus: apie 0,1201 ha žemės sklypą „1“ ir 0,0499 ha žemės sklypą „2“.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas – įregistruoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Padalytų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo padalijimas į du sklypus (kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) neprieštarauja galiojantiems Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams.

Gamtinis karkasas – planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Numatoma veikla sklypuose – gyvenamoji statyba: vieno buto ir/arba dviejų butų gyvenamieji pastatai (statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017).

Sklypuose laikomų automobilių kiekį tikslinti rengiant pastatų techninį darbo projektą, priklausomai nuo projektuojamų pastatų naudingojo ploto, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	5	DPk

(detaliojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniuose priimtas namų naudingasis plotas iki 140 m² -- po 2 a/m vietas sklypuose; jų vietą tikslinti įvertinus norminius SAZ atstumus nuo pastatų).

Planuojamoje teritorijoje tarši veikla nenumatoma. Greta planuojamos teritorijos vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Gretimose teritorijose gamybinė veikla nevykdoma. Planuojama teritorija į taršos šaltinių sanitarinės apsaugos zonas nepatenka.

Statybos reglamentas:

– sklype „1“ pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m, užstatymo tankumas iki 27 %, užstatymo intensyvumas iki 0,40, pastatų aukštų skaičius 1-2 aukštai;

– sklype „2“ pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m, užstatymo tankumas iki 38 %, užstatymo intensyvumas iki 0,40, pastatų aukštų skaičius 1-2 aukštai.

Sklypuose nustatyta minimali priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 25 % sklypų ploto.

Detaliojo plano sprendiniuose numatyta galimybė kiekviename sklype 2 automobilių laikymui, pagal STR 2.06.04:2014, priimant numatomų statyti namų naudingąjį plotą iki 140 m². Automobilių laikymo vieta tikslintina įvertinus norminius SAZ atstumus nuo pastatų rengiant pastatų techninį darbo projektą (-us).

Inžinerinis aprūpinimas: Sklype esantis gyvenamasis namas yra prijungtas prie centralizuotų vandentiekio, buities nuotekų, dujotiekio, elektros, ryšių tinklų. Naudojant vietinio vandens paėmimo šulinio vandenį, patikrinti vandens kokybę. Rekonstruojant (ar statant naujus) pastatus sklype „1“, būtina išlaikyti 5,0 m sanitarinės apsaugos zonos (zona neregistruojama) atstumą iki šulinio arba spręsti klausimą apie jo panaikinimą.

Numatant bet kokius naujų pastatų ar rekonstravimo statybos darbus sklype „1“, būtina (gavus technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų) parengti esamų inžinerinių tinklų rekonstravimo ir/arba perklojimo techninio darbo projekto dalį, jei statyba bus vykdoma esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

Sklype „2“ Naujo gyvenamojo namo statybai inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų (inžinerinius tinklus galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti):

– elektra jungtina nuo 0,4 kv elektros orinės linijos atramos Nr.101/5 kabeliu iki įvadinės apskaitos spintos (rengiant naujo pastato techninį darbo projektą siūloma perjungti sklype „1“ esančio pastato įvadinį kabelį prie naujai įrengtos apsk. spintos prie sklypo ribos);

– vandentiekis jungtinas nuo vandentiekio, esančio Rytmečio gatvėje, d110 (rengiant pastato techninį darbo projektą turi būti gautas vandentiekį savo lėšomis klojusių savininkų raštiškas sutikimas);

– buities nuotekos nuvestinos į šulinį Nr. 193, d200;

– dujos jungtinės prie esamo dujotiekio, esančio inž. tinklų koridoriuje (valst. žemėje) į pietų pusę nuo sklypo;

– ryšiai jungtini nuo telefoninės kanalizacijos šulinio Nr 191;

– šilumos tinklai: kadangi planuojama teritorija patenka į konkurencinę 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),

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	5	DPk

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.).

Statybos zona

Rengiant pastatų techninius darbo projektus, būtina parengti inžinerinių tinklų (įvadų) rekonstravimo (perkėlimo) projektą, jei pastatai bus projektuojami inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

Naudojant vietinio vandens paėmimo šulinio vandenį, patikrinti vandens kokybę. Rekonstruojant (ar statant naujus) pastatus sklype „1“, būtina išlaikyti 5,0 m sanitarinės apsaugos zonos atstumą iki šulinio arba spręsti klausimą apie jo panaikinimą.

Apsaugos zonos ir apribojimai :

Žemės sklype apribojimai, pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nut. Nr. 343 (LRV 1995-12-29 nut. Nr. 1640 red.), pateikti Pagrindiniame brėžinyje. Dalijamame sklype yra įregistruoti šie apribojimai: Ryšių linijų apsaugos zonos (I skyrius), Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius), Dujotiekių apsaugos zonos (IX skyrius), Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius). Padalijus žemės sklypą, apsaugos zonų plotai sklypuose lygūs: ryšių linijų – skl. „1“ – 0,0244 ha; elektros linijų – skl. „1“ – 0,0029 ha, skl. „2“ – 0,0048 ha; dujotiekių – skl. „1“ – 0,0084 ha; vandentiekio ir nuotekų – skl. „1“ – 0,0331 ha, skl. „2“ – 0,0046 ha.

Greta jau įregistruotųjų, padalytuose sklypuose papildomai nustatomi šie apribojimai (nebuvo tinkamai įregistruoti): Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (V skyrius). Atstumas nuo Kauno oro uosto pakilimo tako ~8,2 km, apsaugos zona „E“. Į šią zoną patenka abu padalyti sklypai visu savo plotu.

Drenažas: Planuojamoje teritorijoje valstybei priklausanti drenažo sistema nesaugoma, tačiau žemės sklype (padalijus – sklype „1“) esančio drenažo rinktuvo d279 tikslią apsaugos zonos 5,0 m ribą nustatyti tik nustatytus tiksliai jo vietą (dviejose vietose atkasus) ir suderinus su į vietą iškvietu Kauno rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus darbuotoju.

Žemės servitutai – dalijamame žemės sklype žemės servitutai nenustatyti ir neregistruoti.

Padalijus žemės sklypą į du sklypus, žemės sklype „1“ (tarnaujantįjame daikte, servituto kodas 215) siūloma nustatyti 0,0141 ha kelio servitutą – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypui „2“ (viešpataujantįjame daiktui, servituto kodas 115). Nauji žemės servitutai rekomendaciniai, kol abiejų sklypų savininkai tie patys asmenys. Perleidžiant kurį nors sklypą kitam savininkui (kitiems savininkams), 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; Žemės įstatymas, 23 str.).

Transportas – į planuojamą sklypą patenkama nuo vietinio kelio – Rytmečio gatvės.

Gaisrinės saugos reikalavimai – planuojamame žemės sklype būsimų pastatų gaisrų gesinimui numatoma panaudoti priešgaisrinius hidrantus: Nr. 72a prie Bajorų g. 1 ir Nr. 163, prie Bažnyčios g. 50. Gaisrų gesinimui siūloma numatyti papildomus priešgaisrinius hidrantus, rengiant vandentiekio prijungimo techninį (darbo) projektą (gavus UAB „Kauno vandenys“ technines sąlygas).

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	5	DPk

Nuo planuojamų sklypų iki Kauno APGV 5-osios komandos (Žemaičių pl. 33, Kaunas) tiesia linija lygus 5,2 km., važiuojant gatvėmis ir keliais (link sklypo) lygus apie 6,9 km (Šateikių g., Mosėdžio g., Žemaičių pl., Vandžiogalos pl., Bažnyčios g., Rytmečio g.).

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).

Ryšys su patvirtintais specialiaisiais planais

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

Prie suformuoto sklypo 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 Rytmečio gatvės (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 numatyta degalinė yra Domeikavos gyvenvietės centrinėje dalyje, už apie 1,4 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 pietvakarius nuo formuojamo sklypo, pagal Bažnyčios gatvės trasą, už apie 155 m (KRS tarybos 2014-06-19 Nr. TS-275 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. spec. planas).

Sprendinių poveikio vertinimas – teigiamas ilgalaikis. Dalijamas sklypas yra numatytoje gyvenamajai statybai teritorijoje (Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos). Gretimuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi. Planuojamos teritorijos sprendiniai gretimai teritorijai neigiamos įtakos neturės.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	5	DPk