

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija apima privatų sklypą, kuriame šiuo metu yra Kaštonų gatvės dalis:



1 pav. Situacijos schema

Sklypas kad. Nr. 5250/0006:1337, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/2017578. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Plotas: 0,0770 ha.

Žemės sklypas nuosavybės teise dalimis 271/770 ir 499/770 priklauso fiziniams asmenims.

Sklype pastatų nėra.

Įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,2242 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,213 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,213 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:757, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,0473 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,1904 ha;

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr.
- 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, plotas - 1,8295 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,1904 ha.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0,077 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0326 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 0,077 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0068 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 0,077 ha.

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija, Savanorių pr. 371, Kaunas, tel. Nr. 30 55 03.

Detaliojo plano iniciatoriai – fiziniai asmenys.

Detaliojo plano rengėja – architektė Inga Tarnauskienė, Raguvos g. 4, Kaunas, tel. Nr. 8 698 11 891, el.paštas: inga@nebrau.com, atestato Nr. ATP 1228.

Detaliojo plano rengimo tikslas – koreguoti Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., žemės sklypų Šiltnamių g. 5C (kad.Nr. 5250/0006:315), Šiltnamių g. 5D (kad.Nr. 5250/0006:316), Šiltnamių g. 5E (kad.Nr. 5250/0006:357), Šiltnamių g. 5G (kad.Nr. 5250/0006:312) ir Šiltnamių G. 5K (kad.Nr. 5250/0006:356) detalų planą, patvirtintą 2015 m. sausio 29 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-47: žemės sklypą kad. Nr. 5250/0006:1337, esantį, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav., padalyti į 2 sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir būdo.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas: neatliekamas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas vertinimas: nerengiami.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypo savininkų prašymu, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, Kauno rajono savivaldybės administracijos 2020-07-24 direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1560 ir 2020-08-12 direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1703, 2020-09-15 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-993, Kauno rajono savivaldybės administracijos bei atsakingų institucijų išduotomis sąlygomis.

2. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2020 m. birželio mėn. UAB „Surveta“ atlikta topografinė nuotrauka ir planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

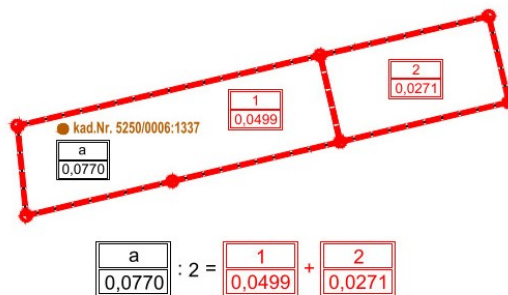
Beveik visas planuojamos teritorijos reljefas keičiasi nedaug – nuo 69,60 absoliutinės altitudės pietų pusėje iki 68,80 šiaurėje.

Vakarine kraštine planuojama teritorija ribojasi su kitu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo sklypu kad. Nr. 5250/0006:1311 (kita Kaštonų gatvės dalimi), o šiaurine – su žemės ūkio paskirties sklypu Kaštonų g. 38. Likusiomis kraštinėmis ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo sklypais Klevų g. 51, Kaštonų g. 43 ir Kaštonų g. 45.

Šiuo metu gatvė sklype nėra įrengta, tik išvažinėtas žvyruotas pravažiavimas. Sklype nutiesti vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų, dujotiekio tinklai, pakloti elektros kabeliai ir įrengtos elektros apskaitos spintos.

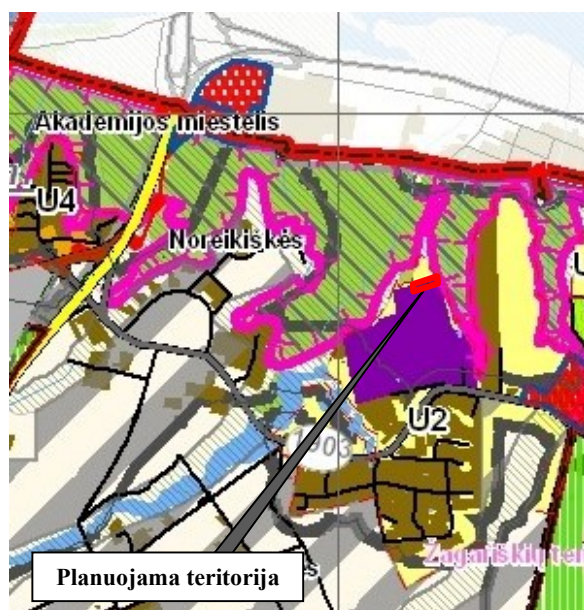
3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Esamas įregistruotas sklypas kad. Nr. 5250/0006:1337, siekiant atidalinti bendraturčių nuosavybę pagal patvirtintą naudojimosi tvarką, padalijamas į 2 dalis:



Projektuojamo sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - *kita* - nekeičiama; žemės sklypų naudojimo būdas - *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos* - nekeičiamas.

Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniuose planuojama teritorija yra pažymėta kaip komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, tačiau sprendinių pastabose pasakyta: "Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties)".



2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinių Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano rengimo tikslas – koreguoti Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., žemės sklypų Šiltnamių g. 5C (kad.Nr. 5250/0006:315), Šiltnamių g. 5D (kad.Nr. 5250/0006:316), Šiltnamių g. 5E (kad.Nr. 5250/0006:357), Šiltnamių g. 5G (kad.Nr. 5250/0006:312) ir Šiltnamių G. 5K (kad.Nr. 5250/0006:356) detalų planą, patvirtintą 2015 m. sausio 29 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-47: žemės sklypą kad. Nr. 5250/0006:1337, esantį, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav., padalyti į 2 sklypus (siekiant atidalinti bendraturčių nuosavybę), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir būdo.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos, esamų pastatų ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: kadangi planuojamų sklypų naudojimo būdas yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, t.y., žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, užstatymas juose neplanuojamas.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo: planuojama teritorija nepapuola į urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu svarbias teritorijas, saugomas ar kultūros paveldo teritorijas. Padalinus sklypą į dvi dalis, situacija urbanistiniu požiūriu nepasikeis, nes nekeičiamas sklypų naudojimo būdas.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės: esamo gatvės sklypo padalinimas į dvi dalis neturės neigiamos įtakos aplinkos kokybei ir higieninei būklei. Visi tinklai, tame tarpe ir lietaus nuotekų tinklai, bus jungiami prie Kaštonų gatvėje esančių centralizuotų tinklų.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Transporto organizavimo: esama Kaštonų gatvės kategorija – D2 – nesikeis. Keičiasi apsisukimo aikštelės vieta – patvirtintame detaliojame plane ji buvo numatyta prie sklypo Kaštonų g. 45, padalinus sklypą į dvi dalis, apsisukimo aikštelė projektuojama sklypo Nr. 1, ties sklypu Kaštonų g. 43.

Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo: teritorijoje jau nutiesti vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų tinklai, dujotiekio tinklai ir elektros kabeliai, todėl detaliojo plano sprendiniuose projektuojami tik ryšio tinklai. Ryšio tinklus reikės nutiesti iki artimiausio ryšių šulinio, esančio Skroblų gatvėje.

Gaisrinės saugos: sklypo Nr. 1 gale projektuojama aikštelė (12,0 m * 12,0 m) gaisriniais automobiliams apsisukti.

Trečiųjų asmenų interesų apsaugos: detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Atidalinamas sklypas Nr. 2 priklauso tiems patiems savininkams, kuriems priklauso sklypas Kaštonų g. 45, todėl niekas, be Kaštonų g. 45 sklypo savininkų, juo nesinaudos, t.y., atidalinus sklypą, aplinkinių sklypų savininkų interesai nebus pažeisti.

5. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

SKLYPAS NR. 1 (plotas - 499 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 0,00 m;

Sklypo užstatymo tankumas: nenustatomas;

Sklypo užstatymo intensyvumas: nenustatomas;

Želdynų plotas: nereglamentuojamas.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*tarnaujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypų Klevų g. 51, Kaštonų g. 38, 43 ir 45 ir projektuojamo sklypo Nr. 2 savininkams;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) žemės sklypų Klevų g. 51, Kaštonų g. 38, 43 ir 45 ir projektuojamo sklypo Nr. 2 savininkams.

Servitutai kituose sklypuose:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,2242 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,213 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,213 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:757, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,0473 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,1904 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, plotas - 1,8295 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,1904 ha.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 1 m abipus vamzdžio);
- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis)(visas sklypas).

SKLYPAS NR. 2 (plotas - 271 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 0,00 m;

Sklypo užstatymo tankumas: nenustatomas;

Sklypo užstatymo intensyvumas: nenustatomas;

Želdynų plotas: nereglamentuojamas.

Projektuojami servitutai: nėra.

Servitutai kituose sklypuose:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,2242 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,213 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:654, Nr. 5250/0006:657, plotas - 0,213 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:757, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,0473 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,1904 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 1,8295 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (*viešpataujantis*) žemės sklypuose kadastro Nr. 5250/0006:796, Nr. 5250/0006:746, Nr. 5250/0006:762, Nr. 5250/0006:739, Nr. 5250/0006:760, Nr. 5250/0006:794, Nr. 5250/0006:761, Nr. 5250/0006:798, Nr. 5250/0006:778, Nr. 5250/0006:759, Nr. 5250/0006:741, Nr. 5250/0006:758, plotas - 2,1904 ha;
- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamame sklype Nr. 1;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamame sklype Nr. 1.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus tinklo);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 1 m abipus vamzdžio);
- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis)(visas sklypas).

Pagal portalo www.geoportal.lt bei Lietuvos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenis, planuojama teritorija nepatenka į jokių vandens telkinių apsaugos juostas ar zonas, todėl specialioji žemės naudojimo sąlyga "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)" - naikinama. Taip pat naikinamos sklype įregistruotos sąlygos "Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)", nes sklypas nepatenka į kelių apsaugos zonas ir "Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)", nes sklype nėra melioracijos statinių, jau įrengti lietaus nuotekų surinkimo tinklai

÷

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalų planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse numatyta tvarka.