

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kad. Nr. 5217/0012:309,

DETALIOJO PLANO PAKEITIMO DETALUSIS PLANAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kad. Nr. 5217/0012:309 detaliojo plano pakeitimo detalusis planas.

Koreguojamas dokumentas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtintas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kad. Nr. 5217/0012:309 detalusis planas.

Detaliojo planavimo tikslas – pakeisti žemės sklypų Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Rugiagėlių g. 1 (kad. Nr. 5217/0012:93), Žvaigždžių g. 24 (kad. Nr. 5217/0012:186), Žvaigždžių g. 26 (kad. Nr. 5217/0012:228), Žvaigždžių g. 28 (kad. Nr. 5217/0012:231) pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus -- teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai – Nijolė Stefanija Vabalienė, Monika Liutkevičienė, Ignas Liutkevičius, Audrius Berankis, Aurelija Berankienė, Evaldas Šiukšta.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Aplinka ir ekologija“ (tel. 8615 56244, el. p. s.urbelis@gmail.com), projekto vadovas K. Kvizikevičius, atestato Nr. ATP 382 tel 8676 21161, el. p. kastytiskvizik@yahoo.com.

Planavimo pagrindas – Detalusis planas rengiamas remiantis Kauno rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2014-09-03 įsakymu Nr. ĮS-1753 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“, 2016-09-13 įsakymu Nr. ĮS-1661 „Dėl Administracijos direktoriaus 2014-09-03 įsakymo Nr. ĮS-1753 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“ pakeitimo“, 2014-09-08 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-936, 2016-09-22 Šalių susitarimu Dėl 2014-09-08 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. S-936 pakeitimo Nr. S-1106, Kauno r. sav. administracijos Urbanistikos skyriaus teritorijų planavimo sąlygomis, 2014-09-08, Nr. SDP-6, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų teritorijų planavimo sąlygomis, institucijų specialiosiomis sąlygomis bei planavimo proceso iniciatorių pageidavimais.

Planuojami įregistruoti sklypai: Detaliuoju planu keičiami Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai:

– 0,1587 ha žemės sklype „4“, Rugiagėlių g. 1 (kad. Nr. 5217/0012:93), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- žemės ūkio, žemės naudojimo būdas -- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas Evaldas Šiukšta;

– 0,1651 ha žemės sklype „9“, Žvaigždžių g. 24 (kad. Nr. 5217/0012:186), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkas Ignas Liutkevičius (bendra jungtinė sutuoktinių nuosavybė kartu su Monika Liutkevičiene);

– 0,1740 ha žemės sklype „10“, Žvaigždžių g. 26 (kad. Nr. 5217/0012:228), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkė Nijolė Stefanija Vabalienė;

– 0,1856 ha žemės sklype „11“, Žvaigždžių g. 28 (kad. Nr. 5217/0012:231), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, savininkai Audrius Berankis, Aurelija Berankienė.

Įregistruoti statiniai sklypuose – žemės sklypuose įregistruotų statinių nėra.

Saugomos teritorijos – planuojama teritorija patenka į labai silpno funkcinio potencialo rajoninės geoekologinės takoskyros gamtinio karkaso teritoriją.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai – Planuojama teritorija yra Bendrajame plane nurodytoje žemės ūkio teritorijoje. Pagal Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtintą (ir galiojantį) detalų planą planuojamoje teritorijoje yra įregistruoti šeši kitos paskirties (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypai. Kadangi prie planuojamos teritorijos yra atvesti centralizuoti vandentiekio, elektros tinklai, planuojama teritorija patenka į palaikomojo režimo teritoriją – esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančią teritoriją.

Patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtintas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kad. Nr. 5217/0012:309 detalusis planas.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano pakeitimo detalusis planas parengtas pagal Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintą Detaliojo plano keitimo darbų programą.

Parengtas patvirtinto detaliojo plano sprendinių keitimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki šio keitimo atlikimo. Nauji griežtesni apribojimai ar suvaržymai gretimų teritorijų naudojimui šio detaliojo plano sprendiniais nenustatomi.

Parengti du sprendinių brėžiniai: Pagrindinis brėžinys M 1:1000, Inžinerinių komunikacijų brėžinys M 1:1000.

Numatoma veikla sklype: vienbučiai ir/arba dvibučiai gyvenamieji pastatai (pagal STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas, 6.1, 6.2 punktai).

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano keitimo detaliuoju planu nustatomas teritorijos naudojimo tipas, nes teritorijos naudojimo tipai aiškiau aprašyti tik 2014 metais Teritorijų planavimo normose: 2014-01-02 Nr. D1-7. Sklypuose „1“, „2“, „3“, „4“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“, „11“ nustatomas Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos tipas (GV), sklype „5“ paliekamas Žemės ūkių ir specializuotų ūkių teritorija (ZU), sklype „12“ nustatomas Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).

Žemės sklypuose „4“ (Rugiagėlių g. 1), „9“ (Žvaigždžių g. 24), „10“ (Žvaigždžių g. 26), „11“ (Žvaigždžių g. 28) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą (KT) (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – G1).

Žemės sklypai „1“ (Aguonų g. 1), „2“ (Aguonų g. 3), „3“ (Aguonų g. 5), „5“ (Rugiagėlių g. 3), „6“ (Rugiagėlių g. 7), „7“ (Žvaigždžių g. 22) ir „12“ (Rugiagėlių gatvė ir Aguonų bei Žvaigždžių gatvių dalys) yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre pagal patvirtintame detaliojame plane nustatytą žemės

naudojimo paskirtį ir būdą ir šiuo keitimo detaliuoju planu nekeičiami (skl. „1“, „2“, „3“, „6“, „7“, „8“ – kita paskirtis (KT) (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – G1), skl. „5“ – žemės ūkio paskirtis (Z) (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai – Z4), skl. 12 – kita paskirtis (KT) (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – I2).

Pastaba: įvertinus žemės sklype „12“ numatomus statyti objektus ir inžinerinius tinklus, KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtintu detaliuoju planu nustatytas ir įregistruotas žemės naudojimo būdas Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) naikintinas, nes neatitinka būdo turinyje nurodytos numatomų statyti statinių paskirties.

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra gamtinio karkaso teritorijoje, priklausomųjų želdynų plotas sklypuose nustatomas 12-100 %. Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų plotų suma sudaro apie 1,200 ha, t. y. apie 50%.

Statybos reglamentas: Žemės sklypuose „1“, „2“, „3“, „6“, „7“, „8“ KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtintu detaliuoju planu nustatytas ir šiuo detaliuoju planu sklypuose „4“, „9“, „10“, „11“ nustatomas užstatymo tankis 20 %, užstatymo intensyvumas 0,3, užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas, statinių maksimalus aukštis nuo žemės paviršiaus 8,5 m, aukštų kaičius iki 2 aukštų (1-2 aukštai).

Rengiant statinių techninius projektus sklypuose „1“, „2“, „3“, „4“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“, „11“ vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais.

Transportas – prie planuojamos teritorijos privažiuojama Žemynos gatve, o prie sklypų privažiuojama Aguonų gatve, Žvaigždžių gatve bei detaliojo plano sprendiniais suformuota Rugiagėlių gatve.

Inžinerinis aprūpinimas: (žiūr. brėž. Inžinerinių komunikacijų brėžinys):

Inžinerinių tinklų schema parengta vadovaujantis KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtintu detaliuoju planu, o taip pat pagal gautas sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų. Inžinerinių tinklų prijungimo vietas, o esant būtinumui -- iškeliamų iš statybos zonos ar panaikinamų inžinerinių tinklų sprendinius tikslinti rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) (darbo) projektą (-us), suderinus techninio (darbo) projekto sprendinius su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis:

elektros:

elektros prijungimui palikta principinė schema, buvusi KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose. Keturių sklypų („4“, „9“, „10“, „11“) prijungimui gautos papildomos techninės sąlygos jungtis nuo MT-Sg-439 transformatorinės pastotės, tačiau ankstesniame detalijame plane numatyta 10/0,4 kV modulinės transformatorinės pastotės vieta paliekama. AB „ESO“ (buv. AB „Lesto“) atsisakius statyti MTT, teritoriją numatoma apželdinti (apie 0,0110 ha sklypo „12“ dalis). Rengiant elektros tiekimo techninį (darbo) projektą numatyti vietas kabelinėms įvadinėms spintoms įrengti prie sklypų ribų;

vandentiekis:

vandens tiekimas numatomas nuo sklype (padalijus sklype „12“) esančio vandens tiekimo šulinio, iki kurio atvesta UAB „Kauno vandenys“ priklausantis vandentiekio atšaka (d200);

buities nuotekos:

buities nuotekas numatoma surinkti ir savitaka nuvesti į dviejose vietose numatomus biologinius buities nuotekų valymo įrenginius. Prie žemės sklype „8“ esančių valymo įrenginių numatyta siurblinė, kuri grąžina nuotekas iki Žemynos ir Žvaigždžių gatvių sankryžos, kur numatyta dar vienos siurblinės

vieta. Nuo šios siurblynės, rengiant buities nuotekų techninį (darbo) projektą, yra galimybė nuotekas nuvesti į UAB „Kauno vandenys“ priklausančių nuotekų tinklą;

lietaus nuotekos:

lietaus nuotekos surenkamos nuo dangų ir nuvedamos į priešgaisrinį rezervuarą Rugiagėlių gatvėje. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (darbo) projektą turi būti išspręstas surinkto nuo dangų vandens valymas;

dujos:

dujotiekio tinklų schema pateikta pagal KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Dujotiekio atvedimas iki planuojamos teritorijos nesprenžiamas. Papildomai nurodytos galimybės įrengti dujotiekio įvadus į sklypus „4“, „9“, „10“, „11“. Rengiant dujotiekio techninį (darbo) projektą numatyti vietas dujotiekio slėgio reguliavimo/apskaitos spintoms (įrenginiams);

ryšiai:

ryšiai tinklų schema pateikta pagal KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Papildomai nurodytos galimybės įrengti ryšių kabelių įvadus į sklypus „4“, „9“, „10“, „11“. Ryšių tinklų atvedimas iki planuojamos teritorijos nesprenžiamas.

Apsaugos zonos ir apribojimai – žemės sklypai pagal KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano sprendinius yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Vadovaujantis patvirtintu detaliojo plano sklypuose turėjo būti įregistruoti apribojimai, pagal Specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės (žiūr. LRV 1992 05 12 nut. Nr. 343 (LRV 1995 12 29 nut. Nr. 1640 red.)). Dalis apribojimų įregistruoti, o dalis ne.

Šiame detaliojo plano keitimo detalizavime plane, Pagrindiniame brėžinyje, nurodyta, kurios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nebuvo tinkamai įregistruotos. Nauji apribojimai planuojamoje teritorijoje nenustatyti (sprendiniuose pateikta informacija, kurie apribojimai nebuvo reikiamai įregistruoti, nors turėjo būti ir turi būti įregistruojami – žiūr. Pagrindinio brėžinio lenteles).

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

Žemės servitutai – pagal KRST 2012-02-23 Nr. TS-93 patvirtinto detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose (tarnaujančiuosiuose daiktuose) yra nustatyti žemės servitutai, kurie paliekami galioti. Detaliojo plano keitimo detaliojo plano naujų žemės servitutų nustatyti nesiūloma. Žemės servitutai sklypuose (pastaba: neįregistruoti servitutai turi būti įregistruojami tiek tarnaujančiuosiuose daiktuose, tiek viešpataujančiuosiuose daiktuose):

– žemės sklype „1“ 393 m² servitutai „s-1“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR įregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

– žemės sklype „2“ 85 m² servitutai „s-2“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „5“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

– žemės sklype „3“ 86 m² servitutai „s-3“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR įregistruoti),

skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „4“ (tarnaujančiajame daikte) žemės servitutai nenustatomi;

- žemės sklype „5“ 91 m² servitutai „s-5“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „6“ 328 m² servitutai „s-6“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „7“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „7“ 138 m² servitutai „s-7“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „8“ 63 m² servitutai „s-8-1“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypui (viešpataujantysis daiktas) „12“ (sklypo NTR įregistruoti);

- žemės sklype „8“ 391 m² servitutai „s-8-2“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „9“ 91 m² servitutai „s-9“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „8“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „10“ 290 m² servitutai „s-10“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR neįregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „8“, „9“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „11“ 133 m² servitutai „s-11“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas (sklypo NTR įregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „12“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „8“, „9“ (sklypų NTR neįregistruoti);

- žemės sklype „12“ 2850 m² servitutai „s-12“ (tarnaujančiajame daikte): teisė tiesti (206), teisė aptarnauti (207) ir teisė naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas, kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (215) (sklypo NTR įregistruoti), skirti sklypams (viešpataujantiems daiktams) „1“, „3“, „4“, „11“ (sklypų NTR įregistruoti) ir „2“, „5“, „6“, „7“, „8“, „9“, „10“ (sklypų NTR neįregistruoti).

Gaisrinės saugos reikalavimai – planuojamoje teritorijoje gaisrų gesinimui numatoma priešgaisrinio rezervuaro vieta. Rengiant inžinerinių tinklų (vandentiekio) techninį (darbo) projektą turi

būti patikslinta detaliajame plane siūlomo priešgaisrinio hidranto vieta (iki Žemynos ir Žvaigždžių gatvių sankryžos yra atvestas UAB „Kauno vandenys“ priklausantis vandentiekis d=200).

Nuo planuojamo sklypo iki Kauno APGV 5-osios komandos (Žemaičių pl. 33, Kaunas) yra 7,9 km važiuojant gatvėmis (Žemynos g., Bažnyčios g., Vandžiogalos pl., Žemaičių pl., Mosėdžio 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).

Sprendinių poveikio vertinimas – Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ar ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Gretimuose žemės sklypuose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturi. Planuojamos teritorijos sprendiniai gretimai teritorijai neigiamos įtakos neturės.

Projekto vadovas K. Kvizikevičius