

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano sprendinių tikslinimo statytojas: fizinis asmuo

Projekto rengėjas - PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Ūlos g. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas - įvažos vietos ir aprūpinimas inžineriniais tinklais būdo keitimas.

Planas rengiamas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76-3824; *aktuali redakcija 2023-01-04 iki 2023-03-31*);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr. 2014-00025 *aktuali redakcija nuo 2023-01-04*);
- Detalioju planu patvirtintu 2010-11-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. JS-1831 „Dėl Kauno r. sav. Domeikavos sen. Varlupos k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5217/0008:92, detaliojo plano patvirtinimo“

Duomenys apie sklypą:

Sklypas „a“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642852, Kad. Nr. 5217/0008:1142 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1437 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., **Ūlos g. 10**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0214 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8681 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0214 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8681 ha);

Sklypas „b“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642853, Kad. Nr. 5217/0008:1143 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1308 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., **Ūlos g. 12**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0184 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0184 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);

Sklypas „c“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642854, Kad. Nr. 5217/0008:1144 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1308 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., **Ūlos g. 14**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0184 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0184ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);

Sklypas „d“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642855, Kad. Nr. 5217/0008:1145 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1308 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., **Ūlos g. 16**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0184 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0184ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);

Sklypas „e“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642856, Kad. Nr. 5217/0008:1146 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1308 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., **Ūlos g. 18**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0184 ha);

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0184ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8711 ha);

Sklypas „f“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642857, Kad. Nr. 5217/0008:1147 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1314 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., **Ūlos g. 20**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0186 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8709 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0186ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8709 ha);

Sklypas „g“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642851, Kad. Nr. 5217/0008:1148 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1312 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., **Ūlos g. 22**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0185 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8710 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0185ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8710 ha);

Sklypas „h“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2642858, Kad. Nr. 5217/0008:1149 Domeikavos k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1109 ha; adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., **Ūlos g. 24**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (plotas - 0.0156 ha);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (plotas - 3.8739 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (plotas - 0.0156 ha);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (plotas - 3.8739 ha);

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Kauno rajono sav. terit. bendrojo plano sprendiniais. Taip pat, remiantis patvirtinto detaliojo plano 2010-11-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. JS-1831 „Dėl Kauno r. sav. Domeikavos sen. Varlupos k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5217/0008:92, detaliojo plano patvirtinimo“ detalioju planu.

Sklypams Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 32 - dabartinis adresas Ūlos g. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Varlupos k., Kauno r.) įvažos vietos, inžinerinių tinklų aprūpinimo būdas tikslinimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p.

II. PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo „a“ Ūlos g. 10 (kadastro Nr. 5217/0008:1142) detaliojame plane sklypui Nr. 18 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,25; užstatymo intensyvumas – 0,63; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Žemės sklypo „b“ Ūlos g. 12 (kadastro Nr. 5217/0008:1143) detaliojame plane sklypui Nr. 20 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,26; užstatymo intensyvumas – 0,65; leistinas pastatų aukštis – 8* m

Žemės sklypo „c“ Ūlos g. 14 (kadastro Nr. 5217/0008:1144) detaliojame plane sklypui Nr. 22 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,26; užstatymo intensyvumas – 0,65; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Žemės sklypo „d“ Ūlos g. 16 (kadastro Nr. 5217/0008:1145) detaliojame plane sklypui Nr. 24 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,26; užstatymo intensyvumas – 0,65; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Žemės sklypo „d“ Ūlos g. 18 (kadastro Nr. 5217/0008:1146) detaliojame plane sklypui Nr. 26 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,26; užstatymo intensyvumas – 0,65; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Žemės sklypo „d“ Ūlos g. 20 (kadastro Nr. 5217/0008:1147) detaliojame plane sklypui Nr. 28 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,26; užstatymo intensyvumas – 0,65; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Žemės sklypo „d“ Ūlos g. 22 (kadastro Nr. 5217/0008:1148) detaliojame plane sklypui Nr. 31 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,26; užstatymo intensyvumas – 0,65; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Žemės sklypo „d“ Ūlos g. 24 (kadastro Nr. 5217/0008:1149) detaliojame plane sklypui Nr. 32 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,28; užstatymo intensyvumas – 0,70; leistinas pastatų aukštis – 8* m.

Šiuo projektu koreguojama detaliojame plane sklypuose Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 32 (dabartinis adresas Ūlos g. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Varlupos k., Kauno r.) įvažos vieta ir aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas.

Šio projekto tikslas - įvažos vietos ir aprūpinimas inžineriniais tinklais būdo keitimas.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai tikslinami Lietuvos Respublikos Teritorijų planavime nustatyta tvarka. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimu keičiamas sklypuose Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 32 (sklypai "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h") **vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų aprūpinimo būdas**. Šiems sklypams vandentiekio aprūpinimas projektuojamas įrengiant vietinio vandens tiekimo įrenginius (artezinius gręžinius). Rekomenduojama **notariniu pagrindu** įregistruoti servitutus inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti ir naudoti. Dėl projektuojamų vietinių vandens įrenginių koreguojama užstatymo zona sklypuose "a", "c", "e", "g".

Šiems sklypams (sklypai "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h") buitinių nuotekų aprūpinimui projektuojami vietiniai nuotekų valymo įrenginiai (vietinių nuotekų valyklos) ir lietaus nuotekų rezervuarai. Išvalytas perteklinis, lietaus vanduo surenkamas ir išvežamas arba panaudojamas laistymui.

Užstatymo zona, riba - esama, koreguojama užstatymo zona, riba tik sklypuose: Nr.18 („a“) ir Nr. 22 („c“) Nr. 26 („e“), Nr. 31 („g“), nes projektuojamo vandens gręžinio apsaugos zona pagal galiojančius teisės aktus yra 3 m aplink gręžinį.

Sklypuose šiuo metu statybos neplanuojamos.

Įvažos tikslinamos iš Ūlos gatvės. Įvažos vietos tikslinamos, perkeliant link sklypo centro.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ne mažiau 25 proc. sklypo turi būti skirta želdiniams.

Patikslinti 2010-11-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. JS-1831 „Dėl Kauno r. sav. Domeikavos sen. Varlupos k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5217/0008:92, detaliojo plano patvirtinimo“ (sklypuose Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 32 (dabartinis adresas Ūlos g. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Varlupos k., Kauno r.) detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono sav. terit. bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei.

PV A 2015

Justina Mačiukėnaitė

