

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-08-30 sprendimu Nr. TS-318 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5217/0014:788 ir kadastro Nr. 5217/0014:789, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: Plačioji g. 2C, kadastro Nr. 5217/0014:66 ir Plačioji g. 2D, kadastro Nr. 5217/0014:48

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas (toliau - TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau -TPDRIS).

Teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-52-23-879

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: Vietovės.

SPAV: strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros: detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-08-30 sprendimu Nr. TS-318 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5217/0014:788 ir kadastro Nr. 5217/0014:789, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: Plačioji g. 2C, kadastro Nr. 5217/0014:66 ir Plačioji g. 2D, kadastro Nr. 5217/0014:48

Planavimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012- 08-30 sprendimas Nr. TS-318.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 11 d. įsakymas Nr. ĮS 2762

dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 13 d. įsakymas Nr. ĮS 2967

Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo.

Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis - 2023 m. lapkričio 13 d. Nr. S-1417

Detaliojo planavimo koregavimo tikslas – Sujungti žemės sklypus į vieną sklypą esančių Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: Plačioji g. 2C, unikalus Nr. 4400-2700-6442, kadastro Nr. 5217/0014:66 ir Plačioji g. 2D, unikalus Nr. 4400-2700-4704, kadastro Nr. 5217/0014:48, Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais, nustatyti servitutus ir kita.

Detaliojo plano organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius. Savanorių pr. 371, 49500 Kaunas, el. paštas: info@krs.lt

Detaliojo plano iniciatoriai: privatus asmenys: V. P. ir I. P. (pagal įgaliojimą, 2023 09 09, Nr. 11674) atstovauja R. Raslavičius)

Detaliojo plano rengėjas: UAB „R. Raslavičiaus projektavimo studija“, j. k. 151380071, Nemuno g. 39-1, LT-44288 Kaunas, tel. +370 698 17817, proj. vad. R. Raslavičius, At. Nr. A 934

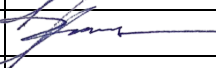
Nuosavybė: Planuojami (sujungiami) žemės sklypai nuosavybės teise priklauso V. P. ir I. P.

Numatoma veikla apjungiamuose sklypuose: Sujungtuose žemės sklypuose numatyta statyti vienbutį gyvenamąjį pastatą.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliam planui rengti:

Vadovaujantis prašymu (2023-11-15 Nr. REG 302075) dėl Teritorijų planavimo sąlygų, gautos sekančios Teritorijų planavimo sąlygos:

1. VĮ Transporto kompetencijų agentūra, Vilniaus m. sav., Rodiūnios kel. 2 Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-21 Nr. REG 303244;

Kval. dok. Nr.	PROJEKTUOTOJAS			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
	UAB R.Raslavičiaus projektavimo studija įmonės kodas 151380071 Nemuno g. 39-1 LT-44288 Kaunas tel. (37) 209130			Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-08-30 sprendimu Nr. TS-318 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5217/0014:788 ir kadastro Nr. 5217/0014:789, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: Plačioji g. 2C, kadastro Nr. 5217/0014:66 ir Plačioji g. 2D, kadastro Nr. 5217/0014:48		
A 934	PV	R. Raslavičius		DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
A 934	PDV	R. Raslavičius		Aiškinamasis raštas_esama būklė		0
	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: I. P ir V. P			2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	1	7

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2. Kauno rajono savivaldybės administracija. Kauno m. sav., Savanorių pr.371.Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-27 Nr.REG 304090.
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18; Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-17 Nr. REG 302782;
4. AB "Energijos skirstymo operatorius", Vilniaus miesto sav., Laisvės pr. 10;Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-15 Nr. REG 3093;
5. Telia Lietuva, AB, Vilniaus m. sav., Saltoniškių g. 7A;Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-20 Nr. REG 302940;
6. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153. Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-29 Nr. REG 304585;
7. Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys", Kauno m. sav., Aukštaičių g. 43.Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-24 Nr. REG 303874;
8. aplinkos apsaugos agentūra, Vilniaus miesto sav., A. Juozapavičiaus g.9 Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-20 Nr. REG 303066;
9. Uždaroji akcinė bendrovė , „Giraitės vandenys“, Kauno raj. Sav. Topolių g. 5 Teritorijų planavimo sąlygos 2023-11-15 Nr. REG 302363;

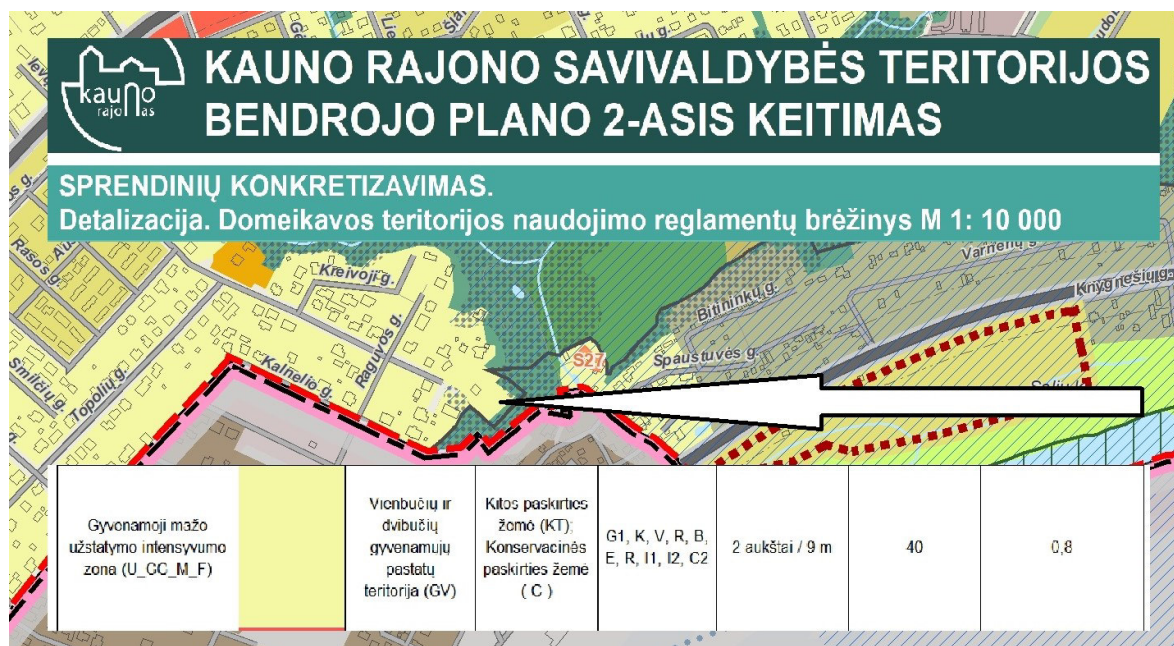
BENDRIEJI PLANAI

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28, sprend. Nr. TS-299 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) 2020-05-28 sprendimu Nr.TS-233 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ patvirtino Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimą, sprendiniuose koreguojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas, teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

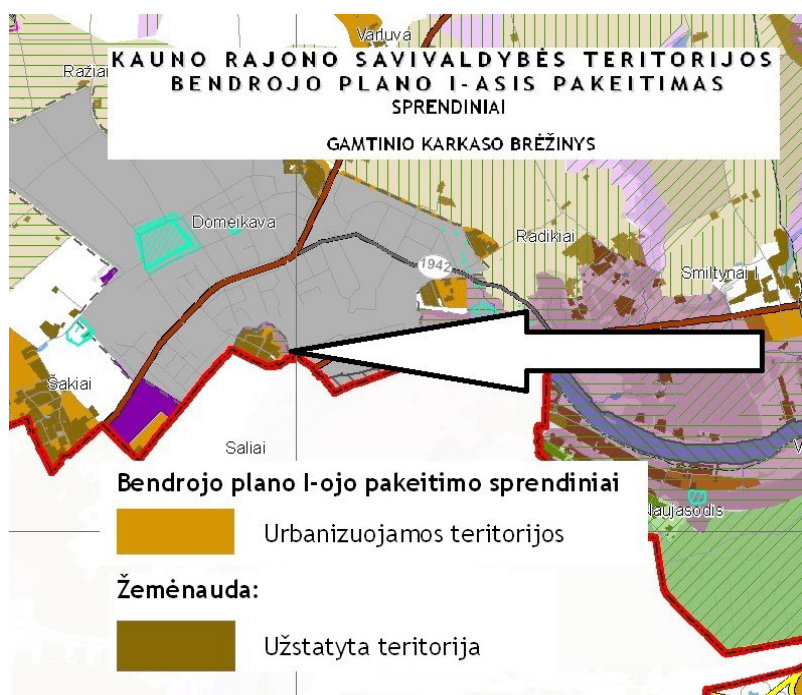


Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose planuojama teritorija patenka urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijos funkcinę zoną. Detaliojo plano koregavimo metu projektiniai sprendiniai nepažeidžiami.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	2	7	0



Planuojama teritorija į gamtinio karkaso ir jo funkcinio potencialo kategorijas, numatytas Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ajame pakeitime, patenka (~33 m²) planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje, kurios žemėnauda – užstatytos teritorijos.



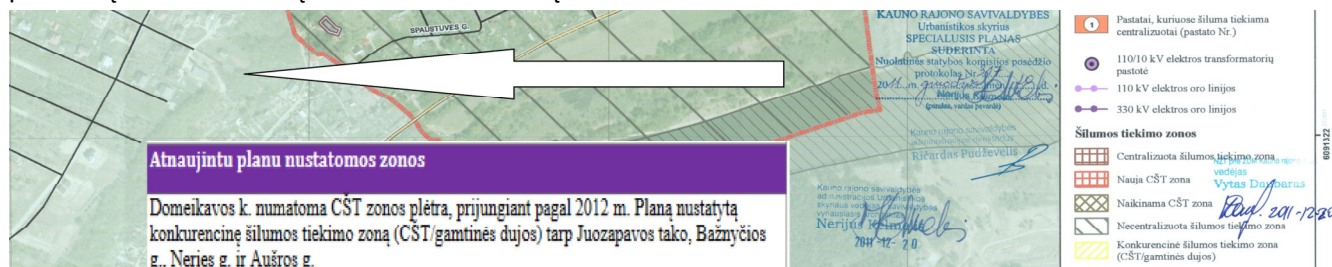
Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.
Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius, Natūra 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	3	7	0

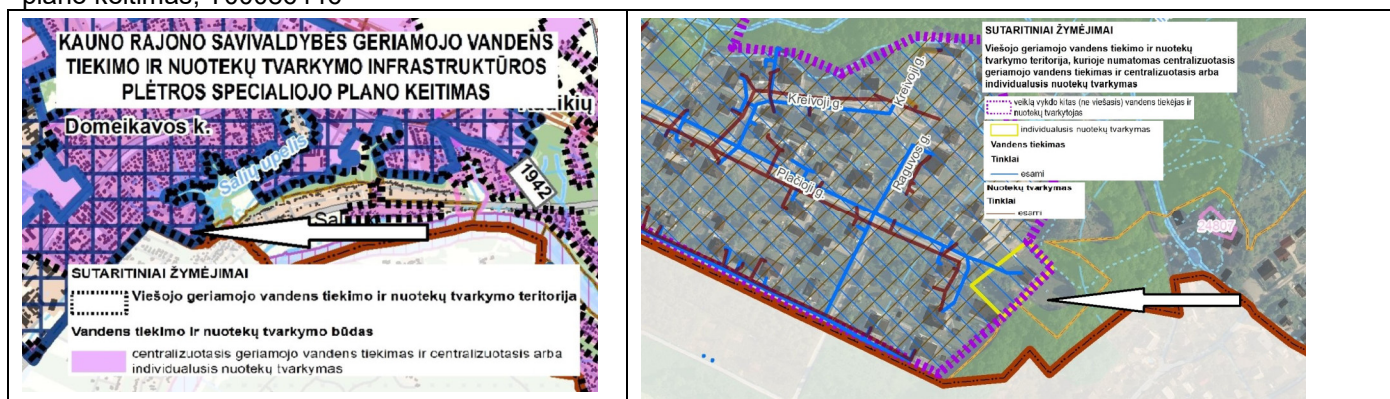
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SPECIALIEJI PLANAI

Pagal 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., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialųjį planą (T00021638) planuojama teritorija patenka į necentralizuotą šilumos tiekimo zoną.



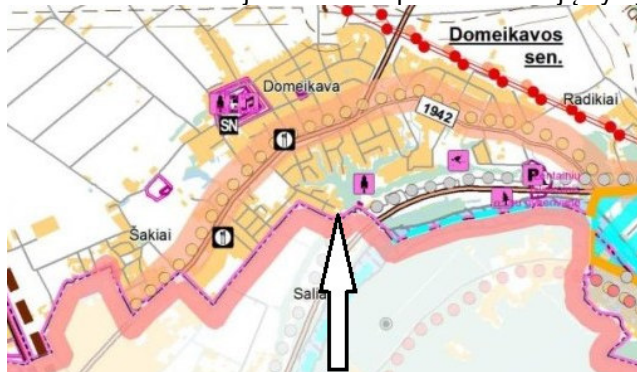
Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446



Pagal Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP sprendinius sklypas patenka už teritorijos, kurioje numatomas centralizuotas geriamo vandens tiekimas ir individualus nuotekų tvarkymas. Lietaus kanalizacijos tinklai - už 300 m.

Greta koreguojamos teritorijos yra įrengti, dujotiekio, ryšių bei elektros tinklai.

Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinių brėžinio



Kaip parodyta Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiajame plane, patvirtintame Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. TS-275, nagrinėjama teritorija nėra populiarus turizmo vieta, čia nėra ir turizmo traukos objektų, tik, netoliese esančių magistraliniu keliu Kaunas – Klaipėda praeina „Jono Pauliaus II piligrimų kelias“

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinis planas, VĮ Registrų centro Kauno filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	4	7	0

Planuojamos teritorijos apima:

Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: Plačioji g. 2C, un. Nr. 4400-2700-6442, kad. Nr. 5217/0014:66
Sklypo plotas - 0.0846 ha

Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k.: Plačioji g. 2D, un. Nr. 4400-2700-4704, kad. Nr. 5217/0014:48
Sklypo plotas - 0.1041 ha

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

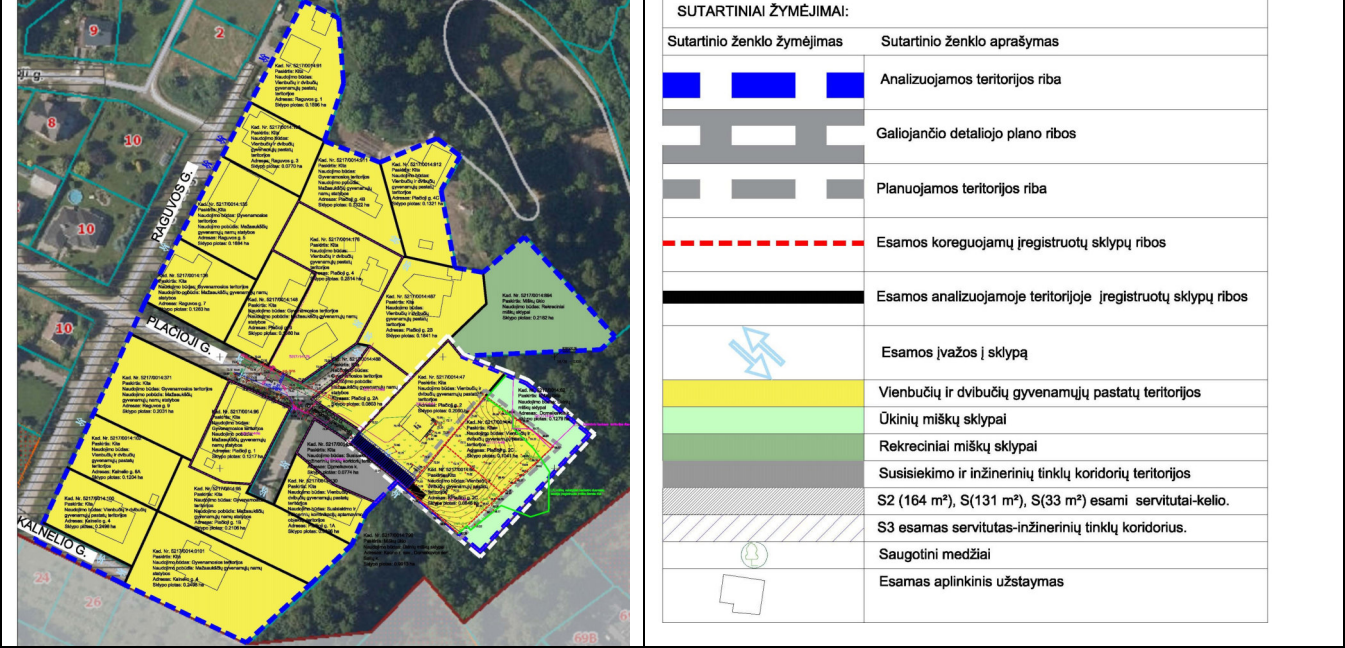
Apsaugos zonos ir apribojimai: Planuojamame sklype duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

Žymos:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Analizuojamo kvartalo urbanistinė struktūra



Analizuojamo kvartalo teritorija:

Transportas: pateikimas į teritoriją - pagrindinė D kategorijos gatvė – Plačioji g. Raguvos ir Kalnelio gatvės teritorijoje - baigiasi aklakeliais.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja gyvenamoji funkcija. Sklypų dydis kinta nuo 0.770 iki 2.514 ha.

Urbanistinė struktūra: nagrinėjamoje teritorijoje kraštovaizdis susiformavęs: teritorija, išskyrus kelis laisvus sklypus- užstatyta vienbučiais ir dvibučiais 1-2 aukštų gyvenamaisiais namais.

Kraštovaizdis



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	5	7	0

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Koreguojamų sklypų reljefas- sklypo centrinėje dalyje- lygus. Iš šiaurės/rytų ir pietryčių pusės kvartalą supa šlaitas apaugęs medžiais.

Svetainių www.regia.lt ir www.tpdr.lt duomenimis, analizuojamoje teritorijoje, buvo rengtas detalusis planas patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-08-30 sprendimu Nr. TS-318 (planavimo tikslas: žemės ūkio paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, jo sujungimas su kitos paskirties sklypu ir padalijimas į 3 sklypus, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas)

Koreguojamų sklypų teritorija:

Transportas: įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą numatytas iš Plačiosios gatvės 5.0 m pločio kelio servitutu (S2) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) esančiu sklype Plačioji g. 2. Plotas: 0.0164 ha. teise.

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje įregistruotų ir neįregistruotų statinių nėra.

Gretimybės:

Kvartalas, apribotas Raguvos gatve, rekreaciniu miškų sklypu, ūkinio miško sklypu ir Salių kaimo teritorija.

Planuojama teritorija iš šiaurinės vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu: Plačioji g. 2, Kad. Nr. 5217/0014-790 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-2-3)	Plačioji g. 2, Kad. Nr. 5217/0014-790 Paskirtis: Kita Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Sklypo plotas: 0.2000 ha
Planuojama teritorija iš rytų, pietų pusės ribojasi su žemės sklypu: Nr.3, Kad. Nr. 5217/0014:62 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 3-4-5)	Nr.3, Kad. Nr. 5217/0014:62 Paskirtis: Miškų ūkio Naudojimo būdas: Ūkinių miškų sklypai Sklypo plotas: 0.1279 ha Pastaba: žemės sklypas besiribojantis su planuojama teritorija, priklauso detaliojo plano iniciatoriui.
Planuojama teritorija iš rytų, vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu: Kad. Nr. 5217/0014:790 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-6-5)	Kad. Nr. 5217/0014:790 Paskirtis: Miškų ūkio Naudojimo būdas: Ūkinių miškų sklypai Sklypo plotas: 0.9913 ha Pastaba: žemės sklype nustatytos naudojimosi dalys, dalies žemės sklypo besiribojančio su planuojama teritorija, priklauso detaliojo plano iniciatoriui.

KITI DUOMENYS

Žemės servitutai

Įregistruoti servitutai:

Plačioji g. 2C

Kelio servitutas (S)- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Plotas: 0.0033 ha.

Žemės sklypas Un.Nr. 4400-2700-6442. Įregistravimo pagrindas: 2013-07-03 Turto pasidalijimo sutartis Nr. 1255

Aprašymas: Sklypams Plačioji g. 2D ir Plačioji g. (skl. Nr.3)

Kelio servitutas (S)- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) Plotas: 0.0131 ha.

Žemės sklypas Un.Nr. 4400-2700-6442. Įregistravimo pagrindas: 2013-07-03 Turto pasidalijimo sutartis Nr. 1255

Aprašymas: sklype Plačioji g. 2

Servitutas (S2)- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (kodas 218) (įregistruotas NTR 2024 03 18) plotas- 0.0196 ha.; (Servituto sutartis Nr.1263)

Plačioji g. 2D

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) Plotas:0.0033 ha.

Žemės sklypas Un.Nr. 4400-2700-4704. Įregistravimo pagrindas: 2013-07-03 Turto pasidalijimo sutartis Nr. 1255

Aprašymas: sklype Plačioji g. 2C

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) Plotas: 0.0131 ha.

Žemės sklypas Un.Nr. 4400-2700-4704. Įregistravimo pagrindas: 2013-07-03 Turto pasidalijimo sutartis Nr. 1255

Aprašymas: sklype Plačioji g. 2

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	6	7	0

Plačioji g. 2

Kelio servitutas (S3)- (5 m. pločio) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (kodas 215) (įregistruotas NTR 2024 04 03) plotas- 0.0164 ha. (Servituto sutartis Nr.1557) Teisės naudotojai: Žemės sklypų kad. Nr. 5217/0014:0066, 5217/0014:0048, 5217/0014:0062

Servitutas (S2)- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 222) (įregistruotas NTR 2024 03 18) plotas- 0.0196ha. (Servituto sutartis Nr.1263) Teisės naudotojai: Žemės sklypas kad. Nr. 5217/0014:0066

Suprojektuoti DP, neįregistruoti servitutai:

Kelio servitutas (S3) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Plotas: 0.0120 ha

Aprašymas: Sklypui Nr.3 (neįregistruotas NTR)-naikinamas.

Kelio servitutas (S2) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Inžinerinių tinklų koridorius (A2). Plotas:0.0154 ha

Aprašymas: Sklypui Nr.3. (neįregistruotas NTR)-naikinamas.

Projektuojamas servitutas: Kelio servitutas (S1) (kodas 203) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Plotas: 0.0206 ha. -sklypui Nr.3 (esamo servituto S (plotas:0.0033 ha) pratęsimas iki sklypo Nr.3)

Saugotini želdiniai ir teritorijos želdynai



Detaliajame plane pažymėti: Sklype: Plačioji g. 2C
Nr.10,11 – ąžuolas (H-20, D-30),
Nr.12 – ąžuolas (H-19, D-30)

Dėl saugotinių želdinių privalu vadovautis LRV 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 4.1 punktu, kur saugotiniams priskiriami medžiai: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys - 20 cm ir didesnio skersmens (1.3 m aukštyje).

Sklype yra vaismedžių, ąžuolų, liepų. Numatytoje statybvietės zonoje – medžių nėra. Naikinti esamų želdinių-neplanuojama.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2023/01-DP-BDk-AR_EB.1	7	7	0