

DETALIO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Pavadinimas: Sklypo Kad. Nr. 5260/0001:512, Karkazų k., Garliavos apyl.sen., Kauno r., kurio plotas 13933 kv.m, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio į kitą (sodybinis užstatymas) ir padalinimo į 9 sklypus detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828.

Planuojamos teritorijos adresas: Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: UAB "Lt NT valda", kodas 306802565.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas: arch. Eleonora Plepytė-Balsevičienė, IDV Nr.917239, PV Aurelija Povilaitienė (atestato Nr.A1949), Tel. nr.: 0 609 77450, El. p.: eleonoraplepyte@gmail.com.

Detaliojo plano koregavimo tikslai:

1. Koreguoti prisijungimo prie lietaus ir buitinių nuotekų tinklų būdą žemės sklypams Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828.
2. Koreguoti esamą užstatymo zoną ir ribą, nekeičiant kitų teritorijos ir naudojimo režimo reglamentų;
3. Koreguoti įvažos vietą žemės sklypui Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823.

Duomenys apie TPD koregavimo pagrindą: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi (Žin., 2013, Nr.76-3824); Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr.2014-00025) 318.3p.

Duomenys apie esamą įregistruotus žemės sklypus:

1. Sklypo kad.Nr.: **5260/0001:823**

Adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Seniavos k., Miestelėnų g. 4.

Savininkai: UAB „Lt NT valda“, kodas 306802565.

Sklypo plotas: 1499 kv.m.

Esami įregistruoti servitutai: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines

KVAL. PATV. DOK. NR.	Eleonoros Plepytės-Balsevičienės individuali veikla Nr.917239 Aurelijos Povilaitienės individuali veikla Nr.(21.4)-G18-1388 El.p.: eleonoraplepyte@gmail.com, Tel.: 0 609 77450			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Sklypo Kad. Nr. 5260/0001:512, Karkazų k., Garliavos apyl.sen., Kauno r., kurio plotas 13933 kv.m, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio į kitą (sodybinis užstatymas) ir padalinimo į 9 sklypus detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828.			
	A 1949	PV	A. Povilaitienė		LAIDA		
	Arch.	E.PlepytėBalsevičienė		AIŠKINAMASIS RAŠTAS			
LT	ORGANIZATORIUS Kauno r. sav. administracija			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
	INICIATORIUS UAB „Lt NT valda“			2025/10-DPK.K.-AR		1	5

komunikacijas (tarnaujantis), 0.0361ha; Kelio servitutas (viešpataujantis), 0.0092ha; Kelio servitutas (tarnaujantis), 0.0092ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0.0243ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0.0361ha.

Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Esami įregistruoti apribojimai: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

2. Sklypo kad.Nr.: 5260/0001:824

Adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Seniavos k., Miestelėnų g. 6.

Savininkai: UAB „Lt NT valda“, kodas 306802565.

Sklypo plotas: 1332 kv.m.

Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Esami įregistruoti servitutai: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0.0134ha; Kelio servitutas (viešpataujantis), 0.0276ha; Kelio servitutas (tarnaujantis), 0.0092ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0.0604ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0.0134ha.

Esami įregistruoti apribojimai: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

3. Sklypo kad.Nr.: 5260/0001:828

Adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Seniavos k., Miestelėnų g. 14.

Savininkai: UAB „Lt NT valda“, kodas 306802565.

Sklypo plotas: 1793 kv.m.

Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Esamas naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Esami įregistruoti servitutai: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0.0371ha; Kelio servitutas (tarnaujantis), 0.0189ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0.0772ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0.042ha.

Esami įregistruoti apribojimai: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. Detaliojo plano koregavimo esmė

Patvirtintas teritorijos detalusis planas koreguojamas vadovaujantis galiojančio LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" 318.3 punktu:

1. Koreguoti prisijungimo prie lietaus ir buitinių nuotekų tinklų būdą žemės sklypams Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828.

2. Koreguoti esamą užstatymo zoną ir ribą, nekeičiant kitų teritorijos ir naudojimo režimo reglamentų;

3. Koreguoti įvažos vietą žemės sklypui Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823.

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

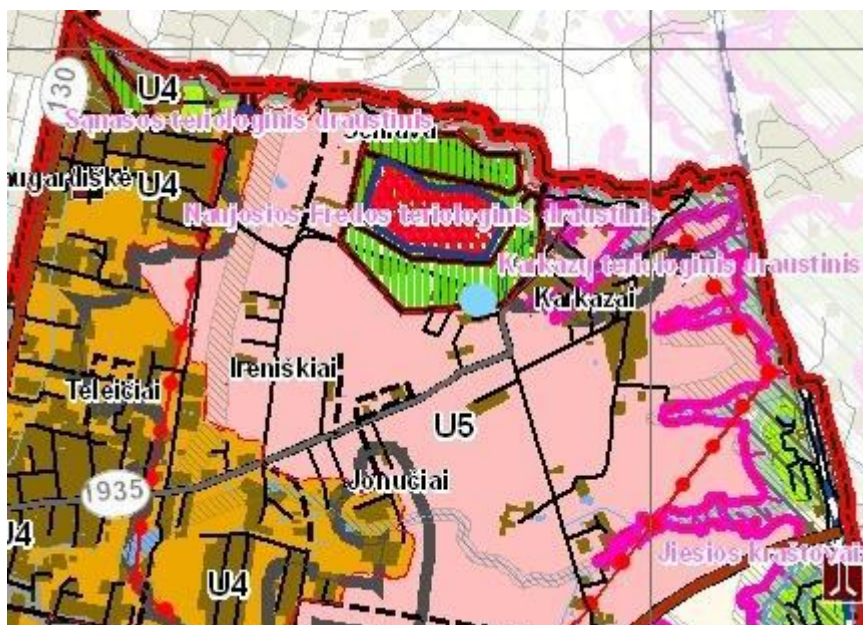
	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

Norint keisti privalomuosius teritorijos tvarkymo reglamentus, turi būti parengtas detaliojo plano koregavimas/keitimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo ir „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių“ nuostatomis.

3. Patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas detalusis planas:

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030, 2014-09-15.

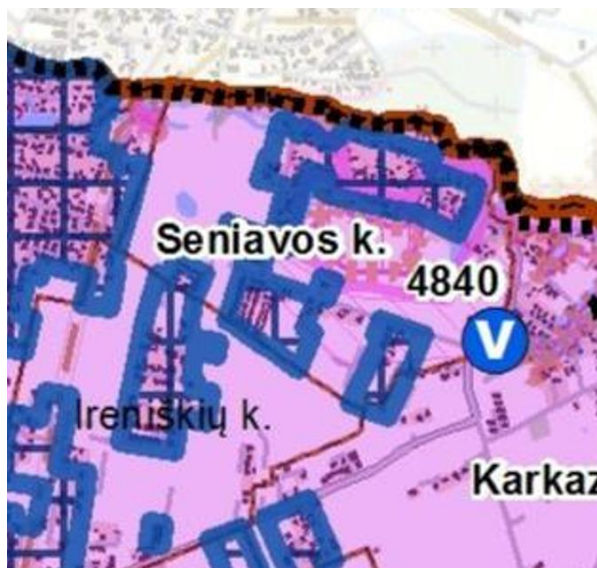


Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (1 pakeitimas patvirtintas 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411) planuojama teritorija patenka į Bendrojo plano U5 zoną. Tai stambių daigafunkcinių gyvenamųjų kompleksų teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Šioje teritorijoje galimi kitos paskirties naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinkų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, teritorijos su krašto apsaugos tikslais, bei konservacinės paskirties, kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

Specialieji planai

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446, 2021-07-05;



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

----- Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

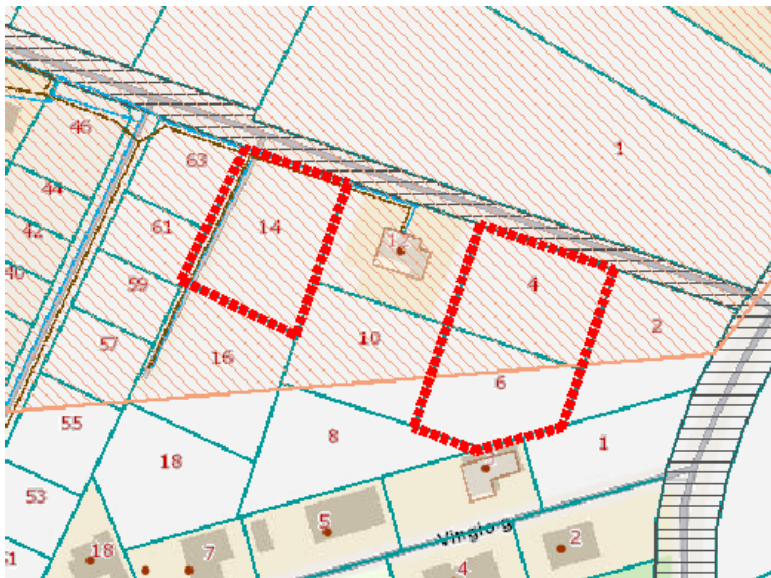
Aglomeracijos

Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, planuojamoje teritorijoje galimas centralizuotas vandens tiekimas ir centralizuotas arba individualus nuotekų tvarkymas.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija patenka į Kauno tvirtovės 3-iojo forto (kodas 26352) vizualinės apsaugos pozonį. Vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsnio, 6 punkto 2 papunkčiu, saugomam objektui ar teritorijai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona: vizualinės apsaugos pozonis- už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.



Ištrauka iš Regia žemėlapis

	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0

3. Detaliojo plano sprendiniai

Šiuo projektu koreguojami prisijungimo prie lietaus ir buitinių nuotekų tinklų būdai žemės sklypams Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828. Galiojančiu DP buvo numatyti kvartaliniai vietiniai buitinių nuotekų tinklai, šiuo detaliuoju planu numatomas prisijungimas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Galiojančiu DP prisijungimas prie lietaus nuotekų buvo numatytas prisijungiant prie kvartalinį lietaus nuotekų tinklų ir nuvedant į melioracijos griovį, nesant techninių galimybių prisijungt prie numatytų tinklų, planuojamiems sklypams numatomas lietaus nuotekų surinkimas į lietaus nuotekų surinkimo talpas planuojamų sklypų ribose.

Taip pat žemės sklypams Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:823; Miestelėnų g. 6, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., sklypo kad.Nr.5260/0001:824; Miestelėnų g. 14, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.; sklypo kad.Nr.5260/0001:828 koreguoja užstatymo zona ir riba, nekeičiant kitų reglamentų.

Pagal detaliojo plano koregavimo sprendinius, norminiai atstumai nuo planuojamos teritorijos objekto iki gretimų žemės sklypų ribų, pastatų, želdinių, inžinerinių tinklų ir įrenginių yra išlaikomi. Žemės sklypui Miestelėnų g. 4, Seniavos k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., koreguojama įvažos vieta – numatoma iš Miestelėnų gatvės. Įvažiavimas į kitus planuojamus sklypus išlieka pagal galiojantį DP – iš Miestelėnų g.

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

Planuojamoje teritorijoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose turi būti numatyta ne mažiau 25% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nepažeis saugomų trečiųjų asmenų teisių.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui: numatoma naudoti esamą įrengtą priešgaisrinį hidrantą, esantį Miestelėnų gatvėje, nr. 236, esantį už apytiksliai 190m nuo planuojamos teritorijos (informacija paimta iš UAB "Kauno vandenys" hidrantų žemėlapiu). Esant poreikiui gaisro gesinimui ir gelbėjimo darbams atlikti, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai laisvai gali privažiuoti iki planuojamos teritorijos Miestelėnų ar Karkazų gatvėmis. 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 priešgaisriniai atstumai 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).

	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0