

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Objektas: Žemės sklypų Spyglių g. 7 ir 10, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., detaliojo plano koregavimas

1. BENDROJI INFORMACIJA (Pateikiami esminiai duomenys, identifikuojantys planavimo procesą, jo dalyvius ir teisinį pagrindą)

Šiame skyriuje apibrėžiamas detaliojo plano koregavimo teisinis pagrindas, nustatomas pagal Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2013-11-08 įsakymu nr. JS-1932 patvirtintą pirminį planą sklypui, kad. Nr. 5217/0011:432, ir vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos teisės aktais.

1.1. Dokumento pavadinimas ir tipas: Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2013-11-08 įsakymu nr. JS-1932 "*Dėl Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., žemės sklypo, kadastrinis nr.5217/0011:432, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo*" patvirtinto detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Spyglių g. 7 ir 10, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., siekiant pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą bei inžinerinių tinklų sprendinius. Yra rengiami dviejų dvibučių gyvenamųjų namų Spyglių g. 7 ir 10, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., statybos projektai (Užstatymo zonos koregavimas). Tai yra detaliojo plano koregavimas techninio projekto metu.

1.2. Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

1.3. Planavimo iniciatorius: privatūs asmenys.

1.4. Plano rengėjas (projekto vadovas, architektai): UAB ATEIVIS LT, architektas Mindaugas Sirvydis, atestato Nr. A1199.

1.5. Planuojamos teritorijos adresas (-ai) ir kadastrinis (-iai) numeris (-iai): Spyglių g. 7, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., kadastrinis Nr. 4400-3066-4030 ir Spyglių g. 10, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., kadastrinis Nr. 4400-3036-7790. (prieštara: statybos projekto brėžinyje (p. 14) sklypui kad. Nr. 4400-3036-7790 klaidingai nurodytas adresas Spyglių g. 7).

1.6. Pradinio detaliojo plano teisinis pagrindas (tvirtinantis teisės aktas, data, numeris): Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 8 d. įsakymas Nr. IS-1932 „Dėl Kauno r. sav. Domeikavos sen. Ražių k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5217/0011:432, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo.

1.7. Koregavimo teisinis pagrindas (įstatymai, taisyklės, punktai): Koregavimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktu.

1.8. Planavimo tikslai ir uždaviniai: Koreguoti žemės sklypo užstatymo zoną, siekiant įgyvendinti dviejų dvibučių gyvenamųjų namų statybos projektą. Uždaviniai apima įvažiavimo vietos, užstatymo zonos, jos ribų ir statybos linijos keitimą bei lietaus nuotekų tinklų nuvedimo keitimą.

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ (Pateikiama informacija apie teritorijos būklę iki planuojamų pakeitimų)

Planuojami žemės sklypi yra neužstatyti.

2.1. Duomenys apie galiojantį detalųjį planą (pagrindiniai sprendiniai, reglamentai): Pagal galiojantį detalųjį planą nustatyti privalomieji reglamentai (sklypui Spyglių g. 7 (plane Nr. 6): naudojimo būdas – G1, leistinas pastatų aukštis – 8,5 m, leistinas užstatymo tankumas – 20%, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40; sklypui Spyglių g. 10 (plane Nr. 3): naudojimo būdas – G1, leistinas pastatų aukštis – 8,5 m, leistinas užstatymo tankumas – 20%, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40) nėra keičiami.

2.2. Žemės sklypo (-ų) duomenys (pagal Nekilnojamojo turto registrą):

- **Adresas:** Spyglių g. 7, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav.
- **Unikalus Nr.:** 4400-3066-4030
- **Kad. Nr.:** 5217/0011:90
- **Plotas:** 0,1006 ha
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis:** Kita
- **Žemės sklypo naudojimo būdas:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos;
- **Servitutai:** nėra
- **Žymos:** Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
-
- **Adresas:** Spyglių g. 10, Ražių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav.
- **Unikalus Nr.:** 4400-3036-7790
- **Kad. Nr.:** 5217/0011:89
- **Plotas:** 0,1006 ha
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis:** Kita
- **Žemės sklypo naudojimo būdas:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos;
- **Servitutai:** nėra
- **Žymos:** Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

2.3. Esami statiniai, inžineriniai tinklai ir susisiekimo komunikacijos: Sklypai neužstatyti. Spyglių gatvėje yra atvesti centralizuoti inžineriniai tinklai (vandentiekis, buitinės nuotekos, leketra).

2.4. Gamtinė aplinka ir kraštovaizdis: Urbanizuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija. Reljefas lygus, be išraiškingų gamtinių elementų. Teritorija yra antropogenizuoto kraštovaizdžio dalyje.

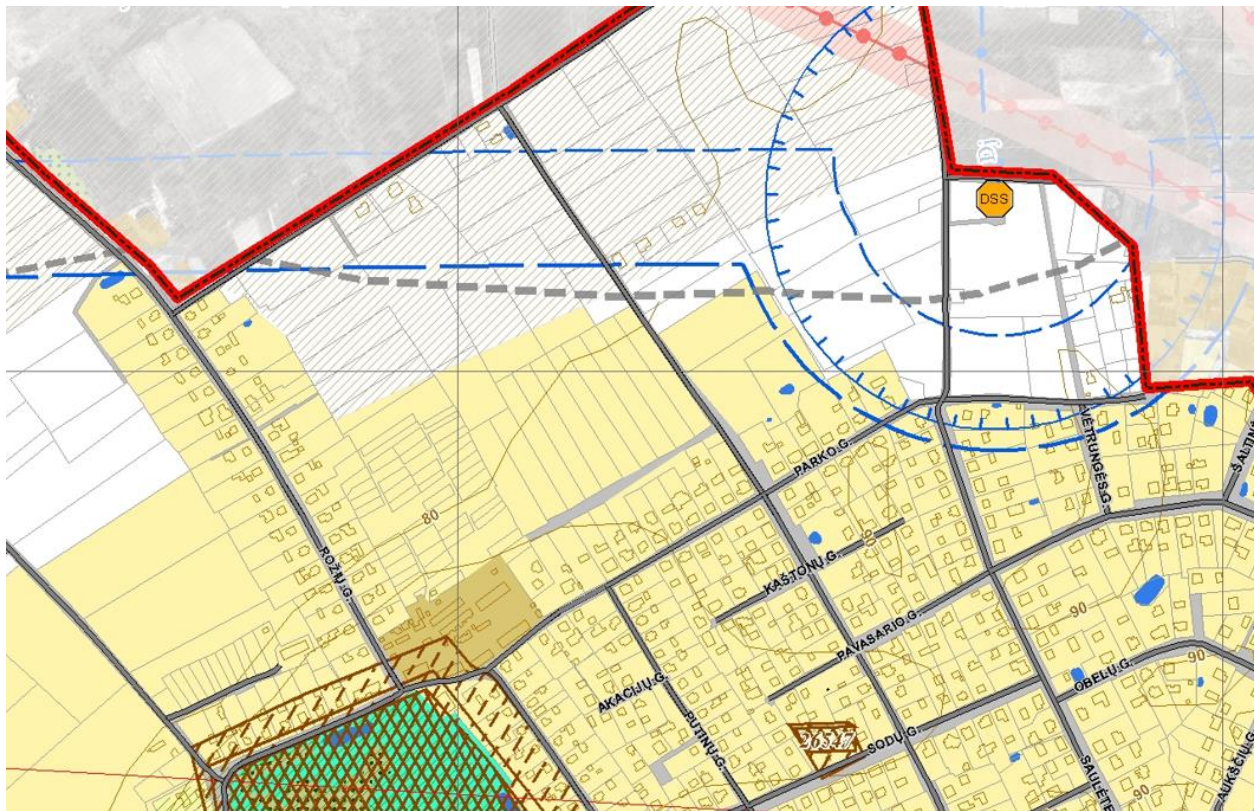
2.5. Gretimybės ir jų naudojimo pobūdis: Gretimuose sklypuose numatoma arba jau vykdoma gyvenamųjų namų statyba.

2.6. Galiojančios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS) ir apsaugos zonos: Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

2.7. Atitiktis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams (bendrasis, specialusis planas): Koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Patvirtintas Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (I-asis keitimas).
- Rengiamas Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano II-asis pakeitimas.
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 patvirtinto Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas.
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas.
- Kauno rajono savivaldybės Turizmo plėtros teritorijų vystymo specialusis planas.
- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43, atnaujinimas.
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas.
- Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2013-11-08 įsakymu nr. ĮS-1932 patvirtintas detalusis planas *"Dėl Kauno r. sav., Domeikavos sen., Ražių k., žemės sklypo, kadastrinis nr.5217/0011:432, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo"*.



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (I-asis keitimas).

3. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI (Pateikiami siūlomi teritorijos pakeitimai ir jų pagrindimas)

Projektiniais sprendiniais keičiama galiojančiame detalizajame plane nustatyta statybos zona, riba ir statybos linija, bei lietaus nuotekų surinkimo vieta į atvirus tvenkinius, siekiant racionaliai išdėstyti du naujai projektuojamus dvibučius gyvenamuosius namus sklype.

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentas:

3.1.1. Privalomųjų reikalavimų palyginamoji lentelė (prieš ir po koregavimo):

Privalomieji reikalavimai (žemės naudojimo būdas, užstatymo aukštis, tankumas, intensyvumas) po koregavimo nesikeičia.

Rodiklis	Galiojantis reglamentas (prieš koregavimą)	Siūlomas reglamentas (po koregavimo)	Pokytis
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Nėra
Leistinas pastatų aukštis	8.50 m	8.50 m	Nėra
Leistinas užstatymo tankumas	20 %	20 %	Nėra
Leistinas užstatymo intensyvumas	0,40	0,40	Nėra

3.1.2. Keičiamų sprendinių aprašymas ir pagrindimas: Keičiama įvažiavimo į sklypą vieta, naikinama galiojanti statybos linija, keičiamos užstatymo zonos ribos ir pati zona, bei lietaus nuotekų surinkimo vieta į atvirus tvenkinius

3.2. Architektūriniai-urbanistiniai sprendiniai:

3.2.1. Užstatymo zona, ribos, linijos: Naikinama esama statybos linija, formuojama nauja statybos zona ir riba sklypų šonuose.

3.2.2. Pastatų išdėstymas, tipas ir leistinas aukštingumas: Sklypuose numatoma statyti dvibučius gyvenamuosius namus (~172kv.m), kurių aukštis 6.25m (leistinas – 8,50 m).

3.2.3. Sklypo sutvarkymas, apželdinimas ir gerbūvis (privalomas želdynų plotas): Apželdinamas plotas – ~252 m².

3.3. Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

3.3.1. Vandentiekis ir buitinių nuotekų šalinimas (centralizuotas, vietinis): Vandentiekio ir buitinių nuotekų tiniai jungiami prie centralizuotų tinklų. Sprendiniai detalizuojami statybos techniniame projekte.

3.3.2. Paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymas: Paviršinės (lietaus) nuotekos nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų surenkamos ir išleidžiamos į atvirus vandens telkinius sklypuose.

3.3.3. Elektros, dujų ir ryšių tinklai: Esama tinklai gatvėje.

3.4. Susisiekimo sprendiniai:

3.4.1. Privažiavimo keliai, įvažiavimų organizavimas: Iš Spyglių gatvės. Numatomos įvažos per centrą.

3.4.2. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas: Projektuojamos automobilių stovėjimo vietos sklypo teritorijoje.

3.5. Specialieji reikalavimai ir poveikio vertinimas:

3.5.1. Priešgaisrinės saugos reikalavimai (privažiavimas, gaisriniai hidrantai): Privažiavimas prie sklypo ir pastatų užtikrinamas gaisrinei technikai. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir iki sklypo ribų išlaikomi pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus. Kiti sprendiniai numatomi techninio projekto gaisrinės saugos dalyje. Ppastatų ugniai atsparumo laipsnis II. Spyglių gatvės akligatvis yra užbaigtas 12mx12m apsisukimo aikštele.

3.5.2. Naujai nustatomi ar keičiami servitutai: Servitutai nustatyti detaliuoju planu, neįregistruoti. Servitutai nustatyti pradiniam detalizavimui plane (Nr. 106 ir 103) nekeičiami šiuo koregavimu.

3.5.3. Atliekų tvarkymo sprendiniai: Sklype numatoma vieta buitinių atliekų konteneriams, prieinama specializuotam transportui. Atliekos bus tvarkomos pagal Kauno rajono savivaldybės nustatytą tvarką.

3.5.4. Poveikio aplinkai, gretimoms teritorijoms ir tretiesiems asmenims vertinimas: Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas, kadangi planavimo tikslai, vadovaujantis LRV nutarimu Nr. 967, nėra SPAV vertinimo objektas. Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas, šalia nėra pramoninių ar ūkinių taršos objektų. Nurodoma, kad detaliojo plano koregavimas nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

4. PROCEDŪRINĖ INFORMACIJA (Pateikiami duomenys apie planavimo eigos ir įteisinimo procesus)

4.1. Viešinimo procedūros:

4.1.1. Skelbimo būdai ir datos: Informacija apie parengtus sprendinius paskelbiama ne vėliau kaip 10 darbo dienų iki viešo susipažinimo laikotarpio pabaigos Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS), planavimo organizatoriaus (savivaldybės) interneto svetainėje, seniūnijos skelbimų lentoje ir specialiame informaciniame stende prie planuojamos teritorijos ribų.

4.1.2. Susipažinimo su sprendiniais tvarka, vieta ir terminai: Visuomenė su sprendiniais gali susipažinti ne trumpiau kaip 10 darbo dienų. Sprendiniai viešai eksponuojami planavimo organizatoriaus ir atitinkamos seniūnijos patalpose.

4.1.3. Pasiūlymų teikimo tvarka: Pasiūlymai teikiami planavimo organizatoriui raštu arba per TPDRIS sistemą per visą nustatytą susipažinimo laikotarpį. Planavimo organizatorius išnagrinėja gautus pasiūlymus ir per 10 darbo dienų nuo susipažinimo laikotarpio pabaigos pateikia motyvuotus atsakymus pasiūlymus pateikusiems asmenims.

Projekto vadovas

Mindaugas Sirvydis

[illegible]

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI		
	PIRŠ KOREGAVIMA	PO KOREGAVIMO
ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS	G/G1	G/G1
STATINIŲ AUKŠTIS NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS	8.50	8.50
UŽSTATYMO TANKIS	20%	20%
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	0.40	0.40

[illegible]