

Kauno raj. sav. administracijos direktoriaus 2007-02-09 įsakymu Nr. ĮS-210 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo (kad. Nr. 5217/0012:253) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 4A, kad. Nr. 5217/0012:1165 (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

TPD Nr. K-VT-52-16-428 (tpdris sistemoje).

Planavimo rūšis - Kompleksinis; Porūšis - Detalusis planas ;

Lygmuo pagal teritoriją -Vietovės

Planavimo pagrindas - Sprendimas dėl TPD koregavimo (Nr. REG14986; 2016-11-03);

Koreguojamo TPD Nr. T00025142;

Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV)- Neatliekamas ; Valstybei svarbus –Ne.

Planavimo iniciatoriai – Juozas Valaitis.

Detaliojo plano rengėjas – UAB "GEORAIMONDA ", Vytauto pr. 43A, Kaunas, PV Sonata Liutkevičienė
tel: +37060545942.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Planuojamas žemės sklypas išsidėstęs Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 4A.

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

1. Suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris bus prijungtas prie sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 4A, kadastro Nr. 5217/0012:1165.
2. Nustatyti 1. punkte įvardytos teritorijos naudojimo reglamentą (–us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento sprendiniu svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčų nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje, pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-10-14 įsakymas Nr. ĮS-1910 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“.
- 2016-11-08 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1227.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-11-03 įsakymas Nr. ĮS-2062 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- Detaliojo plano koregavimo darbų programa
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2016-12-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG18067.
- Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“ 2016-12-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG18075.
- Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2017-02-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21947.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2016-12-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG18182.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2016-12-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG18503.

Planuojamiems sklypams taikomi galiojantys atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

a) bendrųjų planų: Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimu, T00016916.

b) specialiųjų planų:

- Kauno r. sav., teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec.pl.

(nust. terit. tvark. infrastr. būkl. analizę, tendenc. prognoz.), T00026637,

-Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo

žemėtvarkos schema., T00026959,

- 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 specialusis planas., T00021638, 2012-02-20

4) Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas., T00026095.

c) detaliųjų planų:

- Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., žemės sklypo (kad. Nr. 5217/0012:253), detalusis planas.

Detaliojo plano koregavimo etapai ir procedūros – SUPAPRASTINTA TVARKA.

Planuojama vadovaujantis:

1. LR teritorijų planavimo įstatymu.

2. Poveikio aplinkai vertinimo įstatymu.

3. Teritorijų planavimo normų sąvadu.

4. Planavimo darbų programa.

5. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis Detaliųjų planų taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro Įsakymu Nr. D1-8, 2014 m. sausio 2 d. .

6. Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV nutarimu Nr.1640,1995-12-29.

7. LRV 1999 m. aplinkos ministro įsakymas Nr.44, 2014 m. sausio 15d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo.

8. STR 2. 06 04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

9.„Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-694, 2007-12-21.

10. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymas "Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo", 2004 m. rugpjūčio 19 d. Nr. V-586.

11. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintos LR aplinkos ministro ir PAG departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, Įsakymu Nr.D1-995/1.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registru centro Kauno filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys.

Planuojamą teritoriją apima:

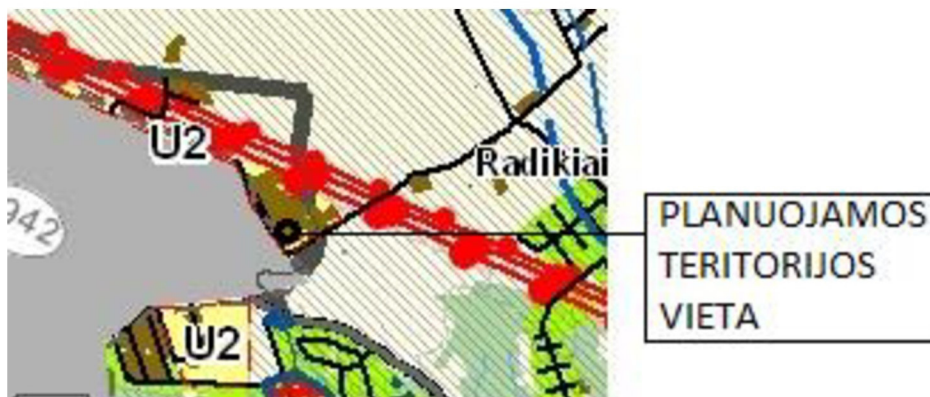
1. Įregistruotas sklypas Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 4A, kad. Nr. 5217/0012:1165, kurio plotas – 0.1250 ha.
2. Įsitepęs valstybinės žemės sklypas, plotas – apie 0.0161 ha
Viso planuojamos teritorijos plotas yra apie 0.1411 ha.



Planuojamos teritorijos vieta

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į Esamą užstatytą teritoriją.



Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamoužstatymo tankinimo teritorijos

Teritorijos reljefo paviršiaus altitudės svyruoja nuo 78.13 iki 78.87 absoliutinių aukščių.

Koordinatų sistema – LKS-94.

Topografinė nuotrauka atlikta ir suderinta UAB „GEORAIMONDA“ 2016-01 mėn.

Informacija apie pertvarkoma sklypą.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis	Nuosavybės teisė
5217/0012:1165	Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 4A	Kita	Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Juozas Valaitis
<i>Servitutai:</i> 1. Servitutas – teisė tiesti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto turėtojas sklypas Kad. Nr. 5217/0012:1164, Žemynos g. 4, Radikių k. Kauno r. sav. (patvirtinto detaliojo plano brėžinyje šis sklypas žymimas Nr. 2) – 0,0123 ha.				
<i>Įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992.05.12 nutarimu Nr.343 (LRV 1995.12.29 nutarimo Nr.1640 redakcija):</i> XLIX. Vandens, lietus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-0.0245 ha. XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0.1250 ha.				
<i>Sklype esamas pastatas:</i> 1A1p - Pastatas -Gyvenamasis namas su garažu, Unik. Nr. 4400-1798-3785, paskirtis – Gyvenamoji (vieno buto pastatai), nuosavybės teisė – Juozas Valaitis.				

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Lantainių gatvės (D2 kategorija). Šios gatvės kategorija nustatyta vadovaujantis STR 2. 06 04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS:

1	Įregistruotas sklypas kad. Nr. 5217/0012:261 Lantainių g. 6, Domeikavos k. Kauno r. sav. Paskirtis - kita Naud. būdas - Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Nuosavybės teisė – [redacted]
2	Įregistruotas sklypas Kad. Nr. 5217/0012:1164 Žemynos g. 4, Radikių k. Kauno r. sav. Paskirtis - kita Naud. būdas - Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Nuosavybės teisė – [redacted]
3	Įregistruotu gatvės statiniu: Kelias (gatvė) Lantainių gatvė Unik. Nr. 440044542096 Paskirtis – Kelių (gatvių) Savininkas - nenustatyta
4	Įregistruotu sklypu: Kad. Nr. 5217/0012:1595 Lantainių g. 2, Domeikavos k. Kauno r. sav. Paskirtis - kita Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas – [redacted]
	Kaimyninis sklypas: Kad. Nr. 5217/0012:1552 Lantainių g. 2, Domeikavos k. Kauno r. sav. Paskirtis - kita Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas – Lietuvos Respublika Patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba
	Kaimyninis sklypas: Kad. Nr. 5217/0012:1520 Lantainių g. 3, Domeikavos k. Kauno r. sav. Paskirtis - kita Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas – [redacted]

III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. Sklypo suformavimas

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, brėžinyje žymimas “A“, (plotas 161 kv. m), sujungiamas su įregistruotu sklypu kad. Nr. 5217/0012:1165, adresu Kauno raj. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Lantainių g. 4A, (plotas 1250 kv. m.) ir apjungus suformuojamas sklypas, brėžinyje žymimas Nr. 1, kurio plotas 1411 kv. m.

2. Teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypui Nr. 1 taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - Gyvenama teritorija (GG)

Žemės naudojimo paskirtis - kita;

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Užstatymo tankumas - 0.25, intensyvumas – 0.50;

Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8.5m.

Pastatai - Vieno/ dviejų butų pastatai

3. Įvažiavimas į apjungtą sklypą paliekamas esamas iš Lantainių gatvės (D2 kategorija).

Šiai gatvei nustatyta kategorija vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“.

4. Planuojamame sklype yra pastatai ir statiniai:

1A1p - Pastatas -Gyvenamasis namas su garažu, Unik. Nr. 4400-1798-3785, paskirtis – Gyvenamoji (vieno buto pastatai), nuosavybės teisė – Juozas Valaitis..

Automobilių parkavimo poreikio nustatymas (pagal STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė).

Sklype Nr. 1 esami ir galimi statyti vieno dviejų butų pastatai ir jų plotai, pagal kuriuos numatomas parkavimo vietų skaičius:

Naudingas plotas iki 210 kv. m. – 4 automobilių stovėjimo vietos.

Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui –vietų skaičių spręsti teisės aktų nustatyta tvarka.

5. Aplinkos apsauga. Teritorijos želdiniai

Žalieji plotai suplanuoti pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos“, patvirt. 2007m gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 (priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedas-lentelė)- reikalinga 25% sklypo ploto. Viso reikalinga 353 m² (ne mažiau 25%).

Procedūros dėl poveikio aplinkai vertinimo neprivalomos, kai statiniai nepatenka į PŪV ir PAV veiklų sąrašus pagal 1-2 priedus, ir kai plotas užstatytas pastatais ir aikštelėmis nesudaro 0,5 ha.

Detaliojo plano sprendinių pasekmės neturi sukelti neigiamo poveikio supančiai aplinkai – gretimų žemės sklypų naudotojams, bei tretiesiems asmenims arba kitaip pabloginti esančią padėtį. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos planuojamame sklype numatomai ūkinei veiklai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams. Vykdam žemės kasybos ir reljefo pakėlimo, užpilant statybiniu gruntu, darbus, turi būti saugomas derlingas dirvožemio sluoksnis, vėliau panaudojamas žalių plotų įrengimui.

6. Gaisrinė sauga.

Detaliajame planavime vadovaujasi:

GAISRINĖS SAUGOS NORMOMIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS RENGTI, PATVIRTINTOMIS 2013m. gruodžio 31d., bei „GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAI REIKALAVIMAI“, patvirt. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 XV, „GAISRO GESINIMAS IR GELBĖJIMO DARBAI“.

Gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatomas:

1. Iš tvenkinio, esančio Lantainių g. gale. Tvenkinys nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 170 m. atstumu.
2. iš tvenkinio, esančio Domeikavoje, ties Jaunimo ir Perkūno gatvių sankirta. Tvenkinys nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 600 m. atstumu.
3. iš tvenkinio, esančio Domeikavoje, ties Bažnyčios ir Mokslo gatvių sankirta. Tvenkinys nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 840 m. atstumu.
4. iš Neries upės, kuri nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 1200 m. atstumu.

Privažiavimai nuo planuojamos teritorijos iki aukščiau minėtų vandens telkinių yra dengti žvyro danga arba asfaltuoti.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp

pastatų. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones, bei gavus gretimų sklypų savininkų ir naudotojų sutikimus).

IV INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Vandens tiekimas ir buitinių bei lietaus nuotekų nuvedimas

Į suplanuotą sklypą yra atvesti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai.

Vandentiekio ir nuotekų tinklams numatytos apsaugos zonos.

Elektros energijos tiekimas.

Planuojamas sklypas jau aprūpintas elektros tikimu nuo šalia Lantainių gavės įrengtos elektros įvado spintelės.

Ryšiai.

Į suplanuotą sklypą yra atvesti ryšių tinklai.

Dujų tiekimas

Į suplanuotą sklypą yra atvesti dujotiekio tinklai

Šilumos tiekimo tinklai

Šilumos tiekimo tinklų į planuojamus sklypus nenumatoma atvesti.

Melioracija

Visas suplanuotas sklypas yra nusausintas.

Projekto rengimo metu nustatyti apribojimai

Suplanuotas sklypas Nr. 1

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992.05.12 nutarimu Nr.343 (LRV 1995.12.29 nutarimo Nr.1640 redakcija):

I. Ryšių linijų apsaugos zonos;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

IX. Dujotiekių apsaugos zonos;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Servitutai:

1.(Esamas) S (206) (esamas, numatomas naikinti) - teisė tiesti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto turėtojas sklypas Kad. Nr. 5217/0012:1164, Žemynos g. 4, Radikių k. Kauno r. sav. (patvirtinto detaliojo plano brėžinyje šis sklypas žymimas Nr. 2)-123 kv. m.

2. (Planuojamas) S1 (206) (planuojamas) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja sklypui Kad. Nr. 5217/0012:1164, Žemynos g. 4, Radikių k. Kauno r. sav. – 138 kv. m. Servitutas S1 suplanuotas tam, kad prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės sklypą prie įregistruoto sklypo, nebūtų pažeistos sklypo Kad. Nr. 5217/0012:1164, Žemynos g. 4, Radikių k. Kauno r. sav. savininkų teisės tiesti požemines ir antžemines komunikacijas iki sklypo. Todėl buvo suformuotas S1, kad galima būtų inžinerinius tinklus tiesti iki sklypo Kad. Nr. 5217/0012:1164, ne tik per įregistruotą sklypą Kad. Nr. 5217/0012:1165, bet taip pat ir per įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kuris detaliojo plano korektūros sprendiniais prijungiamas prie sklypo Kad. Nr. 5217/0012:1165.

V. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Planuojamo žemės sklypo detaliojo plano koregavimo sprendinių pasekmės įvertintos šiais aspektais: pagal teritorijų planavimo sąvado reikalavimus ir pagal poveikio aplinkai vertinimo įstatyme numatytus aspektus. Detaliojo plano koregavimo sprendinių pasekmės neturi sukelti neigiamo poveikio supančiai aplinkai – gretimų žemės sklypų naudotojams, bei tretiesiems asmenims, arba kitaip pabloginti esančią padėtį.

Planuojamame sklype nenumatoma laikyti ar sandėliuoti jokių, kenksmingų ar kitais neigiamą poveikį galinčių sukelti daiktų. Gretimose teritorijose vykdoma veikla neigiamos įtakos neturi planuojamai teritorijai.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių ekspozicija ir viešas svarstymas su visuomene sudaro galimybę išvengti nepageidaujamo poveikio aplinkai. Detaliojo plano sprendiniai, atitinka LR galiojančias normas ir taisykles, vadovaujantis nustatytais planavimo sąlygomis.

VI. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS APIE KOREGUOJAMĄ DETALŲJĄ PLANĄ

Detaliojo plano viešumo procedūros atliktos, vadovaujantis „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais VIII. Supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.“

Visuomenės informavimas apie koreguojamą detalųjį planą :

-Apie pradedamą rengti ir parengtą Kauno rajono savivaldybės internetiniame puslapyje (www.krs.lt) ;

-TPDRIS informacinėje sistemoje (Informacija apie viešumo procedūras, detaliojo plano brėžinys bei aiškinamasis raštas);

-Gretimų sklypų savininkams ir naudotojams išsiųsti registruoti informaciniai laiškai, deklaruotos vietos adresu (informacija apie pašto korespondenciją pridedama viešumo procedūrų dokumentų sudėtyje).

Sprendiniai paskelbti ir viešinami Domeikavos seniūnijoje;

Motyvuotus pasiūlymus, paklausimus bei pretenzijas buvo galima siųsti detaliojo plano rengėjui arba planavimo iniciatoriui ar įgaliotiems asmenims susipažinimo laikotarpiu.

Projekto autorė

Sonata Liutkevičienė