

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-05-19 įsakymu Nr. ĮS-683 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:459, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18, kadastro Nr. 5217/0014:779

(Toliau – Detalusis planas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – privatus asmuo

Detaliojo plano rengėjas – . MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Darius Saltonas, architektė Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com

Planuojamos teritorijos dislokacija: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18, kadastro Nr. 5217/0014:779.

Detaliojo planavimo tikslai:

1. Suformuoti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, kuris bus prijungtas prie Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18 žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:779;
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendraja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

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

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. birželio 29 d. įsakymas Nr. ĮS-1854 „, Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“
- Detaliojo plano planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-07-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG186018.
- Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-07-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG186167;

- UAB „Kauno vandenys“ 2021-07-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG186317;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-07-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG186498;
- AB „Telia Lietuva“ 2021-07-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG186520;
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų 2021-07-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG186594;
- UAB „Giraitės vandenys“ 2021-08-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG187361;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-09-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG193706;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2021-09-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG193660;

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

bendrieji planai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas

specialieji planai:

- T00026637 (000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas
- T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema.
- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

Koreguojamas detalusis planas:

- T00022281 Skl. Nr.459 Šakių k., Domeikavos sen., Kauno r., kurio pl. 2500kv.m, (sodyb. užstat.)padalijimas į du skl., nekeičiant pagr. tiksl. žemės naudojimo paskirties.

I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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.

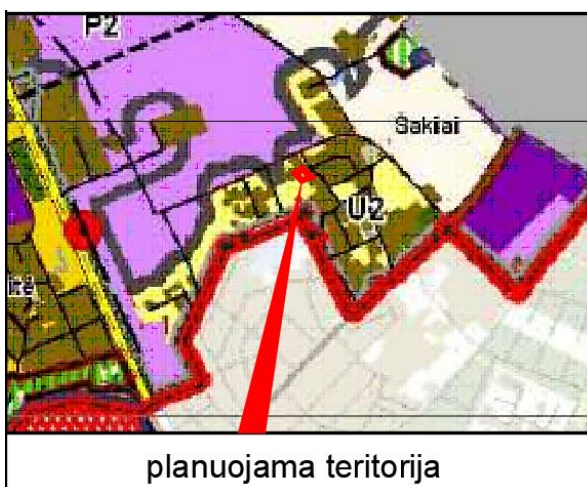
Planuojama teritorija apima laisvos įsiterpusio žemės ties Ežero g. ir žemės sklypą:

- Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18, kadastro Nr. 5217/0014:779.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Planuojama teritorija apima vieną žemės sklypą:

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS											
Esamos užstatytos teritorijos	U1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	*Žemės ūkio (ekologinės žemdirbystės, žilnamiai reikarantys negaisamo poveikio gyvenamajai aplinkai); *Mūšikų ūkio; *Kitos pakaitinės: - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų pridurtiniai, bendrabučiniai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensonatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos; - atskirai išdėstytos teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonės, paslaugų objektai, degalinės, autobusai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - infrazoninės teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių bendrai naudingų aptarnavimo objektai, su susikimo ir inžinerinių tinklų kordoniais); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - energetinio ūkio. *Ekonominės paskirties; *Vandens ūkio	≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+	p.21 p.17	
	U2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos		≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+	p.12 p.21	
Būsimos teritorijos laikotarpis iki 2019 m.	U3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (policlinikiniais) centrais		≤ 0,8	12,5		Gyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,8	p.2	++	p.1 p.3 p.7	Kaimynų grupių, kvartalių įplanavimo projektai
	U4	Vistamais vystytini centrai - esamos užstatymo su socialine infrazonine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos: 1. Šakių; 2. Čekaišės; 3. Ežerėlis; 4. Gaidiava; 5. Kamelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringasai; 8. Vandensai; 9. Vilkinis		≤ 0,8	12,5			p.2	++	p.1 p.7	Bendrais planais

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos

Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Planuojama teritorija patenka esamas užstatytas teritorijas.

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Statiniai
5217/0014:779	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	Pastatas - Gyvenamasis namas (unikalus daikto numeris 4400-3016-9161, pažymėjimas plane 1A1b)

Žemės sklypui nustatytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0480 ha
- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,0300 ha

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Žemės naudojimo būdas
5217/0014:780	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Drebulių g. 33	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5217/0014:384	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Šiaurinė g. 22	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
	Inžinerinis statinys Ežero g. - Unikalus daikto numeris: 4400-1941-5426 Daikto pagrindinė naudojimo	

	paskirtis: Kelių (gatvių)	
--	---------------------------	--

Vadovaujantis pagal Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalimi, kadangi yra atliekamas detaliojo plano koregavimas planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžties, dėl to papildomai yra nagrinėjama teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį:

Nagrinėjamą teritoriją sudaro kvartalas tarp Drebulių g., Ežero g., Šiaurinės g. ir žemės sklypų adresu Šiaurinė g. 28, Aitvaro tak. 5, Aitvaro tak. 1A, Šakių k., Domeikavos sen., Kauno r. sav.

Kvartale yra 8 namų valdos žemės sklypai. Sklypų dydžiai sudaro nuo 9 iki 19 arų, vyrauja 12-13 arų žemės sklypai. Užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis, vieno buto gyvenamieji pastatai.

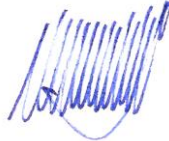
Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, kadangi bus sutvarkyta laisva įsiterpusi nenaudojama žemė.

Kvartale esančių žemės sklypų duomenys:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Plotas, ha	Žemės naudojimo būdas
5217/0014:780	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Drebulių g. 33	0.1200	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5217/0014:384	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Šiaurinė g. 22	0.1207	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5217/0014:779	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18	0.1300	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5217/0014:1273	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Šiaurinė g. 24	0,1300	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5217/0014:793	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Drebulių g. 31	0,0928	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5217/0014:1274	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Šiaurinė g. 26	0,1282	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

5217/0014:938	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Šiaurinė g. 28	0.0676	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5217/0014:856	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Drebulių g. 29	0.1984	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

PV (A1302)



Darius Saltonas

Architektė



Eglė Garnytė

III. SPRENDINIAI

Suformuojamas įsiterpusios valstybinės žemės sklypas VŽF tarp Ežero g. ir žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Šakių k., Ežero g. 18, kadastro Nr. 5217/0014:779.

Įsiterpusio sklypo riba sutapdinama su Ežero g. inžinerinio unikalus Nr. 4400-1941-5426 statinio riba.

Suformuotas žemės sklypas VŽF prijungiamas prie sklypo kad. Nr. **5217/0014:779** ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 1-1.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
VŽF	142	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas 0,0005 ha 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) plotas 0,0142 ha 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0078 ha 109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) plotas 0,0020 ha 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) plotas 0,0035 ha
1-1	1442	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	25	40	101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas 0,0036 ha 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

						plotas 0,1442 ha 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0589 ha 109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) plotas 0,0054 ha 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) plotas 0,0268 ha
--	--	--	--	--	--	---

Planuojamoje teritorijoje yra esamas gyvenamas namas su esamais vietiniais nuotekų ir vandentiekio tinklais.

Perspektyvoje, atvedus į kvartalą centralizuotus nuotekų ir vandentiekio tinklus, privaloma jungtis prie šių inžinerinių komunikacijų rengiant techninius projektus ir pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Planuojama teritorija iki artimiausio tvenkinio yra nutolusi 271 m atstumu. Vandens paėmimo vietoje turi būti įrengta 12x12 m apsisukimo aikštelė.



Artimiausias gisrinis hidrantas yra Antanų g. apie 300 m. Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrانتus. Tarp planuojamoje teritorijoje esamo pastato ir gretimų pastatų atstumas yra didesnis nei 8 m. (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registru centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus esamas iš Ežero g.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos vietinių tinklų. Esamos paviršinės nuotekos yra įrengtos taip, kad nuteka į Drebulių g. esantį griovį, kuriame renkamos kvartalo žemės sklypų paviršinės nuotekos.

Paklojus centralizuotus tinklus jungtis privaloma jungtis prie jų.

PV (A1302)



Darius Saltonas

Architektė

Eglė Garnytė