

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BEDNRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: „Detaliojo plano koregavimas žemės sklypo (kad. Nr. 5217/0013:1063) Smėlio g. 19, Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. ribose“.

Planavimo tikslas – detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypo kad. Nr. 5217/0013:1063 ribose. Keičiamas (tikslinamas) planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas (buitinių ir lietaus nuotekų šalinimo būdas ir geriamojo vandens tiekimo būdas).

Koregavimo apimtis:

Koreguojami Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-10-25 d. sprendimu Nr. TS-198 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai, numatyti teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje.

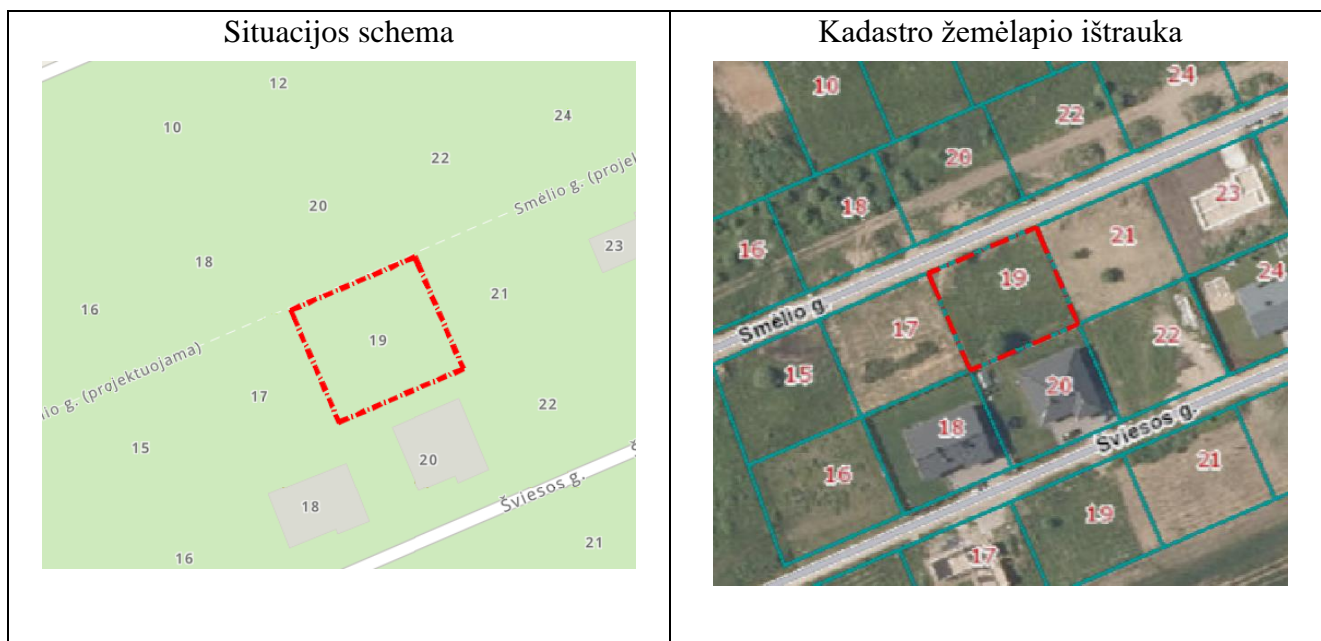
Koreguojamo detaliojo plano sprendinių brėžinyje sklype pažymėtame Nr. 25 (Smėlio g. 19, Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r. sav.). Koreguojama:

- tikslinamas planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas: sklype planuojamas atskiras sertifikuotas buitinių nuotekų valymo įrenginys bei jungiamasi prie centralizuotų vandentiekio ir lietaus nuotekų tinklų.

Planavimo iniciatorius (-iai): R.K., S.F. (privatūs asmenys) .

Detaliojo plano rengėjas – Agnės Pūkienės individuali veikla Nr. 955044, Parko g. 10, Lapės, Kauno raj., PV Aurelija Povilaitienė, architektė Agnė Pūkienė, Tel. +370-650-62197, el.p.: agne.pukiene@gmail.com

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS



Adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Smiltynų I k., Smėlio g. 19 – detalajame plane sklypas Nr. 25;

Žemės sklypo kad. Nr. 5217/0013:1063;

Registro Nr. 44/1155742

Unikalus daikto numeris 4400-1663-5830;

Plotas – 0,0982 ha;

Nuosavybė - R.K., S.F. (privatūs asmenys);

Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;

Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0982 ha.

Servitutai:

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas ir transformatorinę pastotę sklype kad. Nr. 5217/0013:586;
- Kiti servitutai (viešpataujantis) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas ir statyti transformatorinę pastotę sklype kad. Nr. 5217/0013:586;
- Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis); sklypuose Nr. 183-1,16/24,26/29,31/43,45,59; plotas – 1,1941 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis); sklypuose Nr. 183-1,16/24,26/29,31/43,45,59; plotas – 1,1941 ha;
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – teisė naudotis keliu sklype Nr. 183-59; plotas – 1,0015 ha;
- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); sklypų Nr. 183-1/24,26/58 savininkams; plotas – 0,0066 ha;
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); sklypų Nr. 183-1/24,26/58 savininkams; plotas – 0,0066 ha;

Žemės sklype įregistruotų statinių nėra.

Planuojamos teritorijos gretimbės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Smėlio g. (D kategorijos g.).

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Smėlio g. 21 (unik. Nr. 4400-1663-5908).

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Šviesos g. 18 (unik. Nr. 4400-1663-5373), Šviesos g. 20 (unik. Nr. 4400-1663-5695), Šviesos g. 22 (unik. Nr. 4400-1663-5751).

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Smėlio g. 17 (unik. Nr. 4400-1663-5773).

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną (ZU-F).

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

- Žemės ūkio paskirties žemė (Z) (*dominuojanči*);
- Miškų ūkio paskirties žemė (M) (*kita galima*);

- Konservacinės paskirties žemė (C) (*kita galima*);
- Vandens ūkio paskirties žemė (H) (*kita galima*);
- Kitos paskirties žemė (KT) (*kita galima*);

Kitos paskirties žemėje galimas naudojimo būdas G1. Galimas maksimalus užstatymo aukštis – 10 m (2 aukštai).

Pastabos:

(4) – Žemės paskirtis bei naudojimo būdai gali būti keičiami į kitos paskirties žemę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas (vieno vienbučio ar dvibučio statybai), rekreacines teritorijas tik kai papildomas esamas užstatymas – žemės sklypas, kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti, turi būti prie esamų užstatytų ne mažiau kaip 3-jų kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų (bent su vienu iš jų ribotis bent viena žemės sklypo kraštine), kuriuose gyvenamieji pastatai vidutiniškai išsidėstę ne daugiau kaip 100 metrų atstumu. Žemės sklypo, kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti, plotas turi būti ne didesnis nei vidurkis ne mažiau kaip 3-jų kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypų, esančių gretimybėje. Žemės sklypas, kurio pakeista paskirtis ir naudojimo būdas ar tik naudojimo būdas pagal šią nuostatą, negali būti skaidomi.

(6) – Jei funkcinėms zonoms taikomuose bendruosiuose tekstiniuose reglamentuose nenustatyta kitaip, vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dviejų butų) gyvenamojo pastato ar sublokuotų gyvenamųjų pastatų didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”.



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo

3. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

2007-10-25 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-198 patvirtintas žemės sklypo “Sklypo kad. Nr. 5217/0013:42 Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno rajone detalusis planas (sklypo padalijimas, paskirties keitimas, naudojimo būdo/pobūdžio ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymas)“. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 60 atskirų sklypų, pakeistas naudojimo būdas iš žemės ūkio į gyvenamosios paskirties, inžinerinės infrastruktūros objektų ir miškų ūkio teritorijas, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai.

Žemės sklypui Smėlio g. 19, Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. (kad. Nr. 5217/0013:1063) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G)**

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **10 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **75**



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento koregavimo tikslai ir uždaviniai – Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. koreguojami Detaliojo plano sprendiniai, koreguojant planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus (buitinių ir lietaus nuotekų šalinimo būdą ir geriamojo vandens tiekimo būdą) žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Smiltynų I k., Smėlio g. 19, kadastrinis Nr. 5217/0013:1063, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

Teritorijų dokumentas tikslinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 28 str. 9 d. nuostatomis (aktuali reakcija 2024-05-01 - 2024-10-31), atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai:

PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

Buitinių nuotekų šalinimas. Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose buitinių nuotekų surinkimas buvo suplanuotas į kvartalinius nuotekų valymo įrenginius, kurie nėra įrengti. Todėl tikslinga ir racionalu sklype įrengti atskirą, tik šio sklypo reikmėms skirtą buitinių nuotekų valymo įrenginį. Koreguojant patvirtinto detaliojo plano sprendinius, planuojamas atskiras sertifikuotas buitinių nuotekų valymo įrenginys sklypo kad. Nr. 5217/0013:1063 ribose.

Geriamojo vandens tiekimas. Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose geriamojo vandens tiekimui buvo suplanuoti bendri grupiniai geriamojo vandens gręžiniai, kurie nėra įrengti. Koreguojant patvirtinto detaliojo plano sprendinius, planuojamas sklypo kad. Nr. 5217/0013:1063 prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio tinklų sklype kad. Nr. 5217/0013:1085 (pridedamas sutikimas).

Lietaus nuotekų surinkimas. Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose lietaus nuotekų sprendiniai nebuvo detalizuoti. Koreguojant patvirtinto detaliojo plano sprendinius, planuojamas sklypo kad. Nr. 5217/0013:1063 prisijungimas prie centralizuotų lieaus nuotekų tinklų sklype kad. Nr. 5217/0013:1085 (pridedamas sutikimas).

Patvirtintame detaliajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G)**

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **10 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **75**

Kiti Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti.

Detaliojo plano sprendinių koregavimui pritarė žemės sklypo savininkai ir planavimo iniciatoriai R.K. ir S.F. (privatūs asmenys).

Taip pat pridedamas sutikimas prisijungti prie žemės sklype kad. Nr. 5217/0013:1085 (naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai) tiesiamų vandentiekio,

priešgaisrinio vandentiekio, biologinių valymo įrenginių, nuotekų tinklų pagal parengtą vandentiekio ir nuotekų tinklų Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Projektą UP/TP 11-07-25-VN.

5. GALIMA STATYBOS ITAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS
TERITORIJOMS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada: Patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimas nepablogina esamų gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia naujų padarinių gyvenimo kokybei, neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai nedaro, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV Aurelija Povilaitienė



Architektė Agnė Pūkienė

