

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas.

Planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys

Projekto rengėjas: UAB „Ateivis LT“, architektas Mindaugas Sirvydis atestato Nr. ATP 1199 (Tunelio g. 16, Kaunas, LT-44391; mob. tel.:+370-675-47596; e-paštas: info@ateivis.lt)

TPD pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. TS-40 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kadastro Nr.5247/0012:1250, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k. Birutės g. 12, kadastro Nr.5217/0012:1508 (plotas - 0,1488 ha)

Tikslai ir uždaviniai:

1. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

TPD Nr. K-VT-52-24-321


Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. ĮS-537 (2024-08-09) ir jo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-518 (2024-04-15).

Detaliojo planavimo koregavimas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Planuojamai teritorijai išduotos kitų institucijų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos vadovaujantis 2024-04-25 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. S-518, 3.4 ir 4.5 punktai gautos teritorijų planavimo sąlygos iš:

- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-15 Nr. REG 329636.
- Kauno rajono savivaldybės administracija, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-22 Nr. REG330790.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		1	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-21 Nr.REG330586.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-13 Nr.REG329122.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-13 Nr.REG329143.
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-24 Nr. REG331327.
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-14 Nr. REG329437.
- Lietuvos kariuomenė, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-20 Nr. REG330322.
- Aplinkos apsaugos agentūra, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-22 Nr. REG330879.
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-24 Nr. REG331415.

Planavimo sąlygose išvardinti pagrindiniai galiojantys teritorijų planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės vertinamos šiais aspektais: poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai veiklos sričiai, o taip pat urbanistiniu, kraštovaizdžio apsaugos, aplinkos kokybės, higienos, aprūpinimo transportu ir inžinerine infrastruktūra aspektais.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindiniai šio detaliojo planavimo tikslai:

1. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.


II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Parengtų projektų apžvalga

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo (T00073030, 2014-09-15) žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje koreguojamas sklypas ir nagrinėjama teritorija pažymėta Z.1:

Teritorijos pavadinimas: Žemės ūkio teritorijos.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		2	20


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Esminis teritorijos požymis: Žemės ūkio teritorijos.

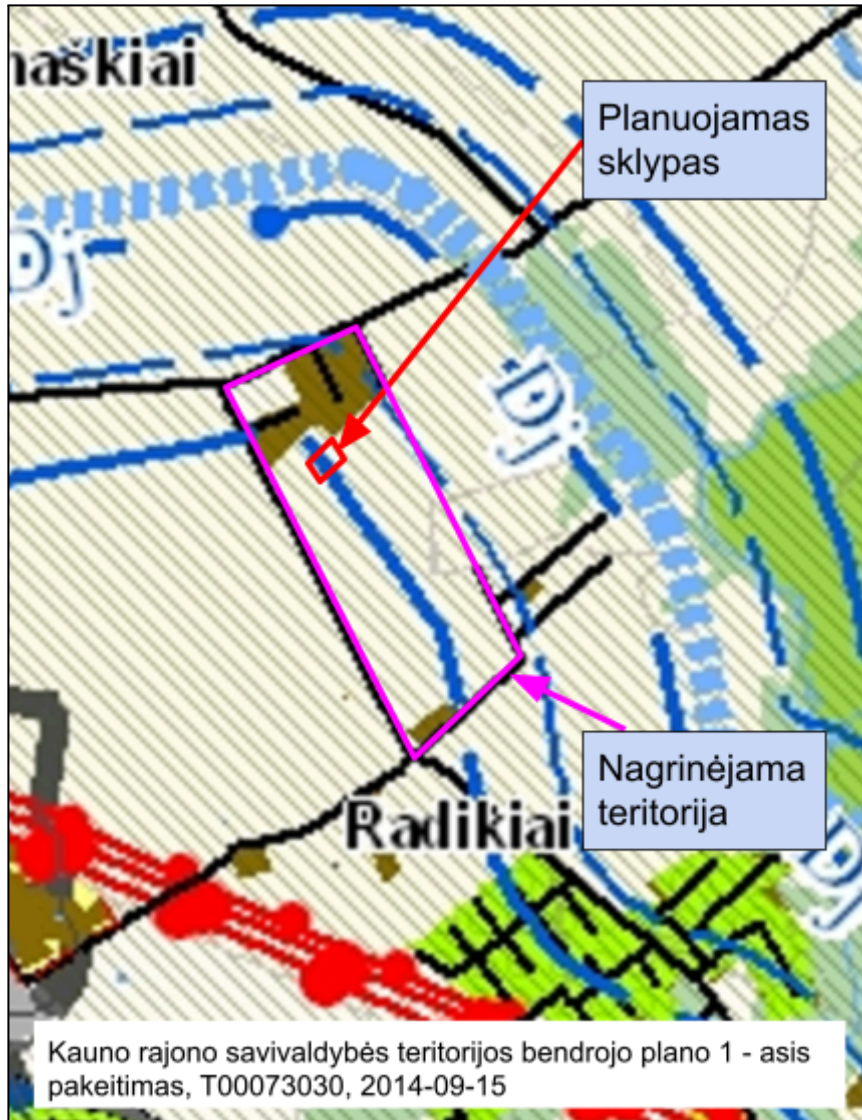
Teritorijos naudojimo turinys:


- Žemės ūkio;
- Miškų ūkio,
- Kitos paskirties:
 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (degalinės, autoservisai ir kt.);
 - pramonės teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);
 - energetinio ūkio;
 - rekreacinės teritorijos;
 - naudingųjų iškasenų teritorijos;
 - pavieniai viešos paskirties statiniai.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		3	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

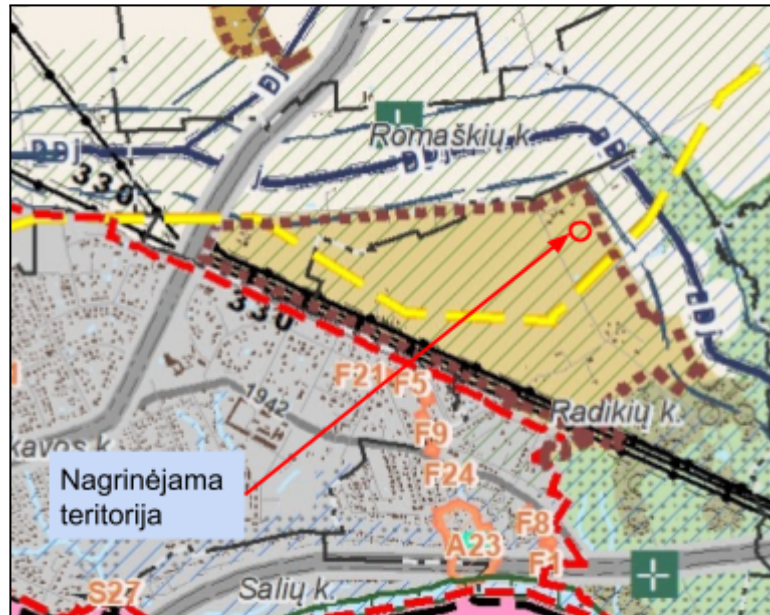


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		4	20


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo pagrindinio brėžinio sprendinius sklypas patenka į Urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių nesusiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną (indeksas - .U_GN_F). Šioje funkcinėje zonoje galimas naudojimo būdas, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - (G1). Šiam būdui nustatomi papildomi reikalavimai, kad naujai formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypai yra ne mažesni nei 8 arai (išskyrus atvejus, kai formuojami žemės sklypai prie esamų gyvenamųjų pastatų). Taipogi sklypas patenka į teritorijas, kurioms rengiami detalieji planai.



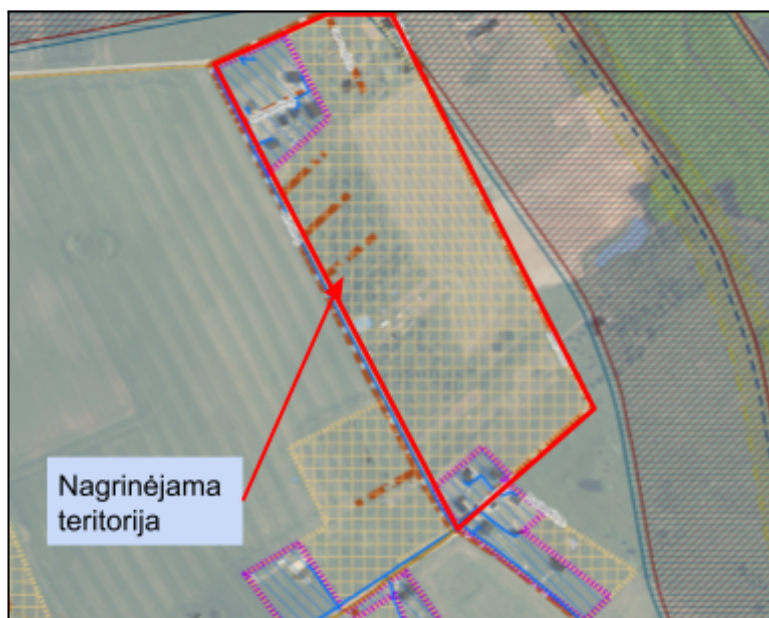
Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo pagrindinio brėžinio

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		5	20


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Remiantis Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano Nr.T00086446 (2021-07-05) keitimo koregavimo sprendiniais. Planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, kurioje numatomas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas. Infrastruktūros plėtrą vykdo iniciatorius arba UAB "Kauno vandenys"



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo, T00086446 (2021-07-05), sprendinių brėžinio.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		6	20

UAB "Ateivis LT"

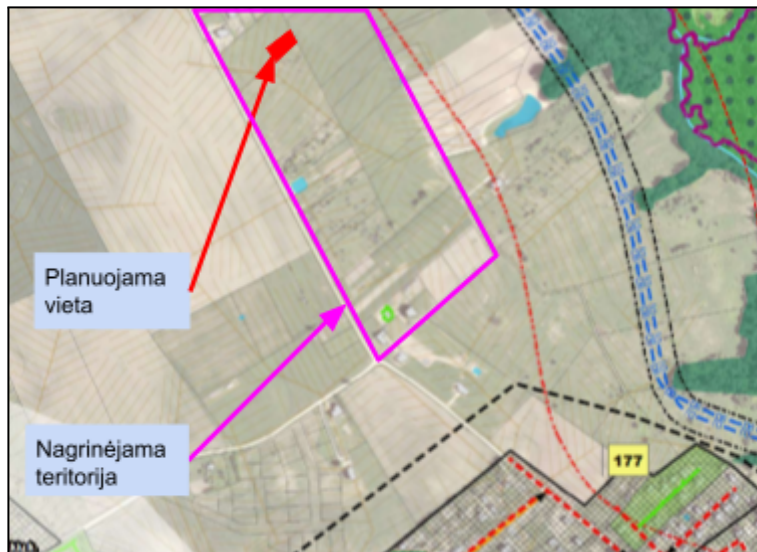
Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialusis planas T00071985, 2014-06-26. Specialiojo plano sprendiniai planuojamo detaliojo plano sprendiniams įtakos neturi.




Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialiojo plano T00071985, 2014-06-26, sprendinių brėžinio.

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00083905, 2019-10-04. Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje specialiuoju planu nėra numatyta (lietaus) nuotekų tinklą.



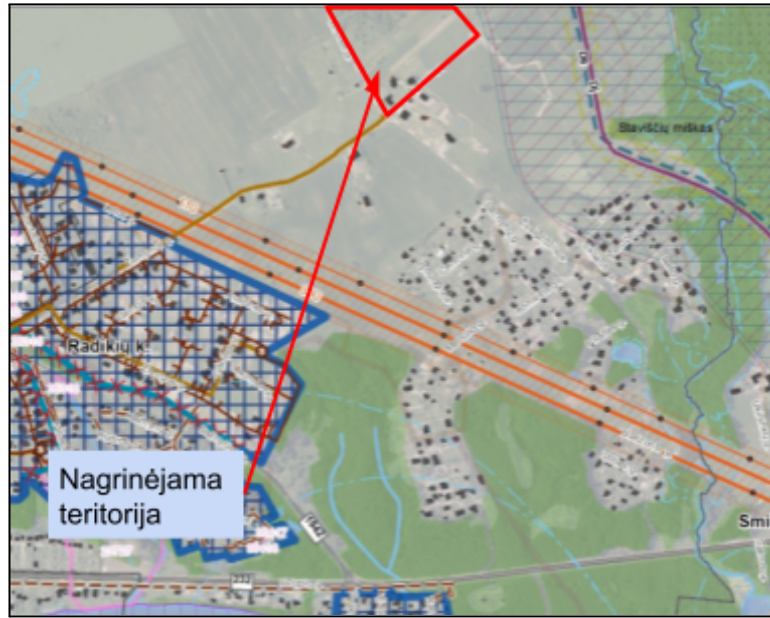
Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, T00083905, 2019-10-04, sprendinių brėžinio.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		7	20

UAB "Ateivis LT"


Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Remiantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu, T00088554, 2022-12-23. Specialiajame plane nagrinėjamai ir planuojamai teritorijai sprendinių nenumatyta.



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo T00088554, 2022-12-23, sprendinių brėžinio.

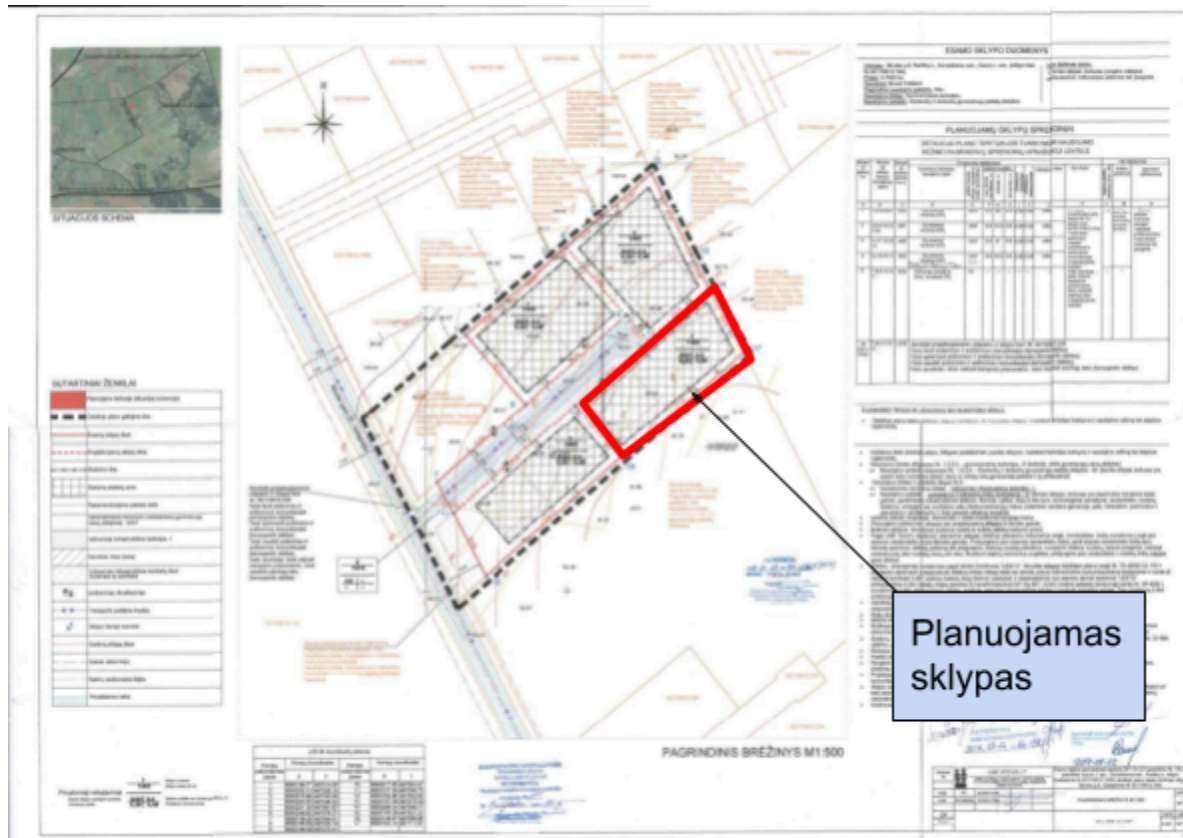
- Planuojamai teritorijai galioja Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-01-19 įsakymu Nr. JS-34 patvirtinto detaliojo plano dėl Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. TS-40 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen. Radikių k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5217/0012:1250, detaliojo plano dalies keitimo žemės sklype, kadastrinis Nr.5217/0012:164 detalusis planas. Planuojamam sklypui detaliuoju planu numatyta: žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kita; Naudojimo būdas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; statinio aukštingumas - 8,5 m; užstatymo tankis - 20; užstatymo intensyvumas - 0,40; įvažiavimas į sklypą iš Birutės gatvės;


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		8	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- **Esami detaliuoju planu suplanuoti servitutai kituose sklypuose:**
 - **Servitutas S1 (plotas 1078 kv.m.):**
 - 218 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklype kad. Nr. 5217/0012:1510 (pagal ankstesnį detalų planą Nr.5) (viešpataujantis daiktas)
 - 115 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype kad. Nr. 5217/0012:1510 (pagal ankstesnį detalų planą Nr.5) (viešpataujantis daiktas).
 - **Servitutas S2 (plotas 523 kv.m.):**
 - 218 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklype kad. Nr. 5217/0012:319 (viešpataujantis daiktas).
 - 115 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype kad. 5217/0012:319 (viešpataujantis daiktas).



Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		9	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Besiribojantys ar greta esantys sklypai:

Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Birutės g. 8, (kad. nr: 5217/0012:1506) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Birutės g. 10 (kad. nr: 5217/0012:1509) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.


Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Mėlynių g. 11 (kad. nr: 5217/0012:921) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas - privatus asmuo.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Onos g. 8 (kad. nr: 5217/0012:1577) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Onos g. 6 (kad. nr: 5217/0012:1578) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

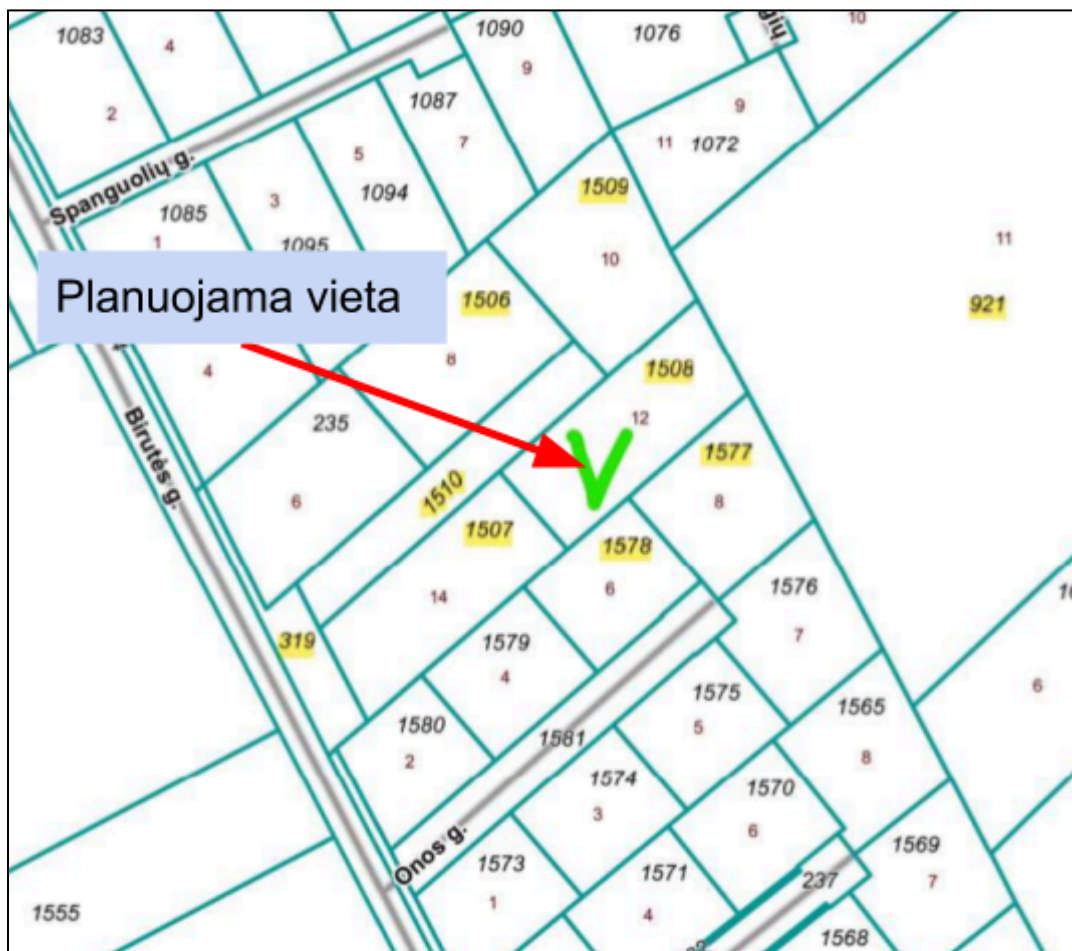
Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Birutės g. 14 (kad. nr: 5217/0012:1507) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., (kad. nr: 5217/0012:1510) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		10	20


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;



Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis ištrauka

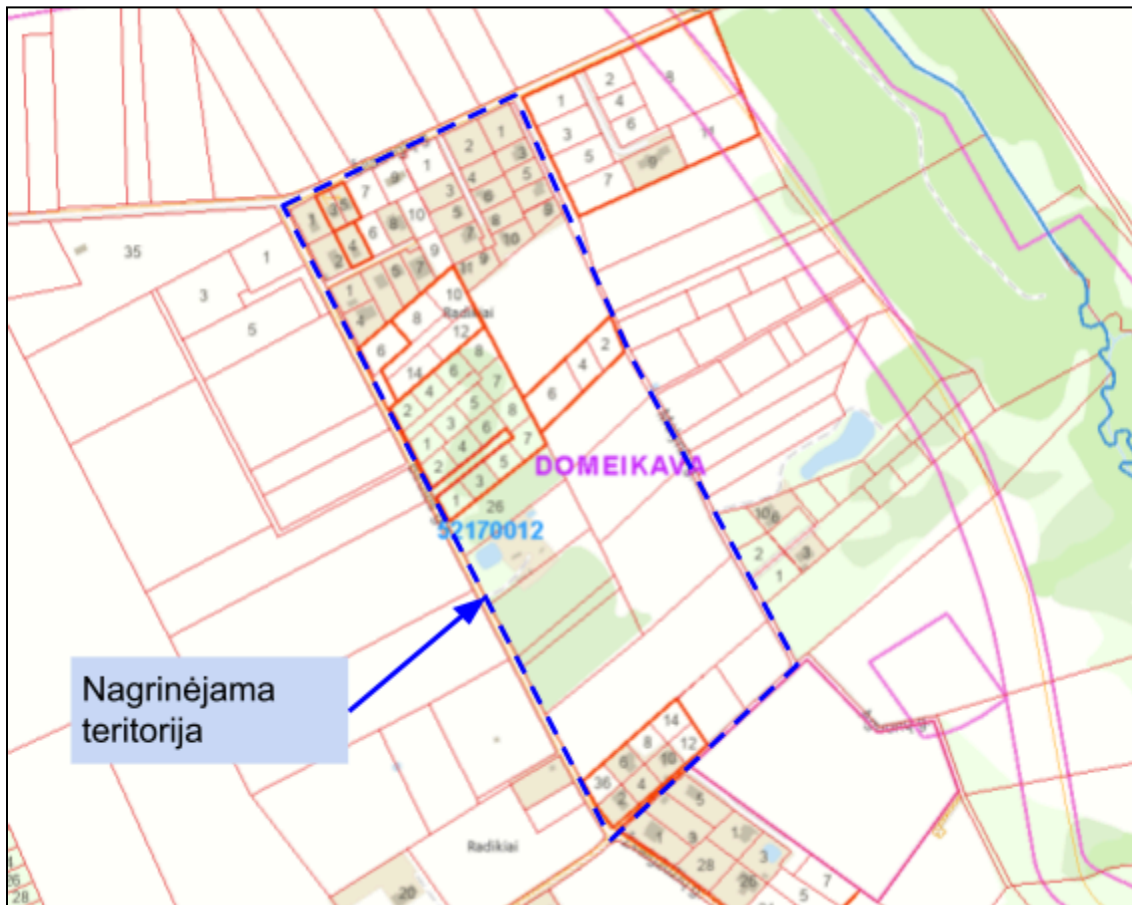
Remiantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. TS-40 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kadastro Nr. 5217/0012:1250, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Birutės g. 12, kadastro Nr.5217/0012:1508 planavimo darbų programa. Esamos būklės analizės stadijoje nagrinėjama LR Teritorijų planavimo įstatyme nustatytas kvartalo apibrėžimas - tai gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš 3 pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai - žemės reljefo formos, vandens telkiniai,

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		11	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;


želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. atitinkanti teritorija. Darbų programoje apibrėžta teritorija iš keturių pusių riboja inžineriniai komunikacijų koridoriai atitinka kvartalo apibrėžimą.



Ištrauka iš www.tpdr.lt su nagrinėjamoje teritorijoje pažymėtais sklypais, kuriems rengti detalieji planai.

Topografinė nuotrauka

Planuojamam žemės sklypui parengta toponuotrauka 2023m. sausio mėn. Topografinė nuotrauka apima planuojamą sklypą, taip pat greta žemės sklypo esančias teritorijas. Pagal topografinį planą sklype kad. Nr.:5217/0012:1508 nėra inžinerinių tinklų.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		12	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija ribojasi: šiaurinėje pusėje su Šilauogių gatve; vakarinėje pusėje su Birutės gatve; rytinėje pusėje su Mėlynių gatve; pietinėje pusėje su Aguonų gatve.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Nagrinėjama teritorija nepatenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas ir joje nėra įregistruotų kultūros paveldo objektų.

Saugomos teritorijos

Nagrinėjama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

Želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 0,0809 ha atskirųjų želdynų. Vadovaujantis 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", aktualia dokumento redakcija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25%.

Urbanistinės struktūros

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais. Žemės sklypų dydžiai ~6 -14 arų.

Probleminės situacijos


Nagrinėjamoje teritorijoje yra tik 0,0809 ha atskirųjų želdynų teritorijų.

Teritorijos plėtros tendencijos

Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais. Ateityje turėtų išlikti vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas.

Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra

Nagrinėjama teritorija yra šalia Domeikavos kaimo. Domeikavos kaime išvystyti centralizuoti inžineriniai tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių danga - žvyro / skaldos.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		13	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Kraštovaizdis

Reljefas lygus. Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais.

Teritorijos užstatymas

Vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kurie užstatyti ar bus užstatomi vieno - dviejų aukštų blokuotais arba neblokuotais vienbučiais ir dvibučiais namais.

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

TPD pavadinimas:


Kauno rajono savivaldybės tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. TS-40 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., žemės sklypo kadastro Nr.5247/0012:1250, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k. Birutės g. 12, kadastro Nr.5217/0012:1508 (plotas - 0,1488 ha)

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.

Detaliojo planu kitos paskirties žemės sklypui, esančiam Kauno r. sav., Domeikavos sen., Radikių k., Birutės g. 12, kadastro Nr. 5217/0012:1508, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis:

- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-15 Nr. REG 329636.
- Kauno rajono savivaldybės administracija, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-22 Nr. REG330790.
- UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-21 Nr.REG330586.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-13 Nr.REG329122.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-13 Nr.REG329143.
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-24 Nr. REG331327.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		14	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-14 Nr. REG329437.
- Lietuvos kariuomenė, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-20 Nr. REG330322.
- Aplinkos apsaugos agentūra, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-22 Nr. REG330879.
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-24 Nr. REG331415.

Inžinerinių tinklų įrengimas sprendžiamas, o taip pat inžinerinių įrenginių išdėstymo vietos tikslinamos rengiant konkrečių inžinerinių tinklų techninius projektus. Rengiant techninius projektus, įstatymų numatyta tvarka, gauti inžinerinių tinklų savininkų ir sklypų savininkų, kurių žemėse numatoma kloti tinklus bei pateks inžinerinių tinklų apsaugos zonos, sutikimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Pastatus numatoma šildyti individualiais šildymo prietaisais, kurui naudojant elektros energiją, gamtines dujas ar geoterminį šildymą.

Statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai: Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;

Rengiant koregavimo detalų planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nerengiamas, koncepcija nerengiama, detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendraja tvarka.

Detaliojo plano grafinę dalį sudaro: Pagrindinis brėžinys, Inžinerinės infrastruktūros brėžinys ir Transporto judėjimo schema. Šie brėžiniai yra neatsiejami detaliojo plano sprendiniai.

Minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose turi sudaryti ne mažiau 25 proc. bendro sklypo ploto. Rengiant statinių techninį projektą šis plotas gali kisti, tačiau negali būti mažesnis nei norminis plotas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.


Brėžinyje parodytos siūlomų statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Sprendiniai tikslinami techniniame projekte. Techninio projekto metu komunikacijos patenkančios į statomų statinių zoną iškeliamos.

Užtikrinti gretimų sklypų drenažo veikimą. Pastatus ir požeminius tinklus statyti tik įvykdžius melioracijos statinių rekonstrukciją. Darbus, jų techninę priežiūrą turi atlikti įmonės ar asmenys, turintys žemės ūkio ministerijos kvalifikacijos atestatus tiems darbams vykdyti. Žemės ūkio skyriui pranešti apie darbų pradžią ir pabaigą.

Visa kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas - laikyti projektiniu pasiūlymu.

Detaliojo plano koregavimo riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis.

Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		15	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Sklypo ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimų metu. Įvažiavimai į sklypą numatomi iš akligatvio sklype kad. Nr.5217/0012:1510. Detaliajame plane nurodomos sąlyginės įvažiavimo į sklypą vietos. Automobilių parkavimas sklype. Tikslios parkavimo vietos bus sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės, aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Skaičiuojamas reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", XIII skyriaus 30 lentelę Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai:

- pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 kv.m. - 1 vieta;
 - pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 kv.m., bet neviršija 140 kv.m. - 2 vietos;
- pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 kv.m. - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m. didesniai kaip 140 kv.m. esančiam naudingajam plotui.

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA


Privalomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai išdėstyti Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje ir brėžinyje.

- Išorės gaisrų gesinimui suplanuotose gatvėse projektuojant centralizuotus vandentiekio tinklus privalo būti suprojektuoti gaisriniai hidrantai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo tolimiausio pastato perimetro taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimui vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Projektuojamuose žemės sklypuose galima vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba mažiausiai 6 m atstumu vienas nuo kito statant I ugniai atsparumo laipsnio pastatus. Prie kiekvieno planuojamo žemės sklypo yra numatyti privažiavimo keliai. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

- Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais:

„92. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 6 lentelę.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		16	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

93. Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B– s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produkto, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:


93.1. priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas);

93.2. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų ir kitos paskirties pastatų viename sklype nenormuojami;

93.3. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitos paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose;

93.4. priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.“

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		17	20

Skil. Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų žymėjimas plane	Sklypo plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas pastatų aukštis altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys
1	1, 2, 3, 4, 5.	1488	GV	Kitos paskirties žemė	G1	8,5	90,9	25	0,4	Kitas (kt) (viename žemės sklype statomi du gyvenamieji pastatai)	25	1-2	vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai


UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

Apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166)

Projektuojamų sklypų Nr. projekte	Objekto, kurio pagrindu nustatomas apribojimas, pavadinimas	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Plotas kv.m.
1	melioracija	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	1488

- Projektuojamo sklypo Nr.1 servitutai (Esami detaliuoju planu suplanuoti) kituose sklypuose:
 - *Servitutas S1 (plotas 1078 kv.m.):*
 - 218 - *Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklype kad. Nr. 5217/0012:1510 (pagal ankstesnį detalų planą Nr.5) (viešpataujantis daiktas)*
 - 115 - *Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype kad. Nr. 5217/0012:1510 (pagal ankstesnį detalų planą Nr.5) (viešpataujantis daiktas).*
 - *Servitutas S2 (plotas 523 kv.m.):*
 - 218 - *Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklype kad. Nr. 5217/0012:319 (viešpataujantis daiktas).*
 - 115 - *Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype kad. 5217/0012:319 (viešpataujantis daiktas).*

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		19	20

UAB "Ateivis LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: mindaugas@ateivis.lt;

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA


“Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties.”

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Planavimo proceso metu SPAV nerengiamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr.967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Projekto vadovas

Mindaugas Sirvydis

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2024-08-29		20	20