

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., PODERIŠKIŲ K. ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 5247/0019:63, PAGRINDINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMO, PADALIJIMO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BEI STATYBOS NUSTATYMO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

BENDROJI DALIS

Rengiamas „Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Ateities g. 41, Poderiškių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., statybos projektas“ – toliau „statybos projektas“. Vadovaujantis 2013 metais rengtu Žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Poderiškių k. Žemės sklypo kad.nr. 5247/0019:63, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos nustatymo detalioju planu nuomatomą koreguoti detalioju planu numatytą prisijungimą prie kvartalinių inžinerinių tinklų (vandentiekio ir nuotekų) į vietinius (individualius) numatomus žemės sklype Ateities g. 41, Poderiškių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav. (toliau – Žemės sklypas), atitinkamai pagal rengiamo statybos projekto sprendinius. Kiti detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Prie detaliojo plano koregavimo sprendinių pridedami, statybos projekto sklypo planas ir suvestinis inžinerinių tinklų planas. Koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus, 2013.05.10 įsakymu Nr. ĮS-804. Koregavimas atliekamas remiantis: „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis“:

Rengiant naujus (keičiant), koreguojant detaliojus planus, taikoma bendroji teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, nustatyta Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose, išskyrus detaliojo plano techninių klaidų taisymo atvejus. Supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka taikoma Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nurodytais detalijų planų koregavimo atvejais:

„318.3 ... Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;


318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikis.“

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.5247/0019:451), Ateities g. 41, Poderiškių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav. plotas - 854 m². Šiaurinėje ir pietinėje pusėse sklypas ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų paskirties sklypais, rytinėje pusėje - Ateities gatve. Įvažiavimas - išvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš rytinėje pusėje projektuojamo įvažiavimo.

Inžineriniai tinklai: pagal išduotas UAB „Giraitės vandenys“ prisijungimo sąlygas (2021-11-16 Nr. STS-1982), artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklai yra Kačerginės mstl., nuo sklypo ribos nutolę atstumu apie ~ 9 km. Taip pat nėra įrengti jokie vietiniai kvartaliniai tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių (medžių ir krūmų), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje. Žemės sklypas neužstatytas pastatais.

Atestato Nr.		MB HAUSON www.hauson.lt info@hauson.lt +370 662 33033	KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., PODERIŠKIŲ K. ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 5247/0019:63, PAGRINDINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMO, PADALIJIMO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BEI STATYBOS NUSTATYMO DETALUSIS PLANAS						
			A751	TPV	A. Adomaitienė	pasirašoma	2021	PLANAVIMO INICIATORIUS	Laida
			A058	PDV	K. M. Aleknavičius	el. parašų	2021	ŽEMĖS SKLYPAS (KAD. NR. 5247/0019:451) ATEITIES G. 41, PODERIŠKIŲ K., ALŠĖNŲ SEN., KAUNO R.	0
			0029734	Architektė	E. Narmontė		2021		
LT	UŽSAKOVAS (-Ė, - AI)		L.V.			DOKUMENTO PAVADINIMAS		Lapas	Lapų
						A			
				2117-00-DP.AR		1		3	

Sklypams, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, ir jų pakeitimais yra šie apribojimai:

Žemės sklype Ateities g. 41, Poderiškių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav.:

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

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Žemės sklype teritorijos žemės paviršius su nežymiu nuolydžiu, altitudės 82.50 - 83.20m.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojamas detaliuoju planu „Žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Poderiškių k. Žemės sklypo kad.nr. 5247/0019:63, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos nustatymo detalūs planas“ numatytas prisijungimas prie kvartalinį inžinerinių tinklų (vandentiekio ir nuotekų) į vietinius (individualius) numatomus žemės sklype Ateities g. 41, Poderiškių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., atitinkamai pagal rengiamo statybos projekto sprendinius (žiūr. Pagrindinis brėžinys).

Korekcijos pagrindimas: detaliuoju planu numatyti kvartaliniai inžineriniai tinklai nesuprojektuoti ir neįrengti, todėl tikslinga įsirengti vietinius.

Žemės sklypui nustatomi šie privalomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, vadovaujantis žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. 01-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2006.04.25, Nr. 45-1633):

Žemės sklypo Nr. 29, plotas - 854 m²

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita,
- naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos,
- pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (indeksas-G1),
- pobūdžio turinys - žemės sklypai kuriuose yra esami arba numatomi statyti gyvenamieji namai ir jų priklausiniai.
- nustatomi servitutai: yra
- statinių aukštų skaičius – 8,5m, užstatymo tankis - 31%, užstatymo intensyvumas - 78%.
- laikytis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ skyrių reikalavimų:
XXI – žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai - 854 kv.m.

Servitutai (įregistruoti): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis).

Statinių sklype išdėstymo reikalavimai vadovaujantis (vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“): Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių radonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Projektuojamas gyvenamasis namas išsitenka detaliuoju planu numatytoje statinių statybos zonoje.

Architektūrinis planinis sprendimas

Planuojamame žemės sklype numatomas statyti vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas. Pagal esamą situaciją reikalinga numatyti prisijungimą prie projektuojamų vietinių (žemės sklype) inžinerinių tinklų, kadangi detaliuoju planu vietiniai kvartaliniai neįrengti.

2117 - 00 - DP.AR	Lapo nr.	Lapų sk.
	2	3

