

AIKŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Objektas: 42475m² žemės ūkio paskirties sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kadastrinis Nr. 5273/0013:222, detaliojo plano, patvirtinto 2008-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231, sprendinių koregavimas, koreguojant statybos zoną, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą ir keičiant įvažiavimo - išvažiavimo vietą žemės sklype Motiejaus Gustaičio g. 38, Rokų k., Rokų sen., Kauno r. sav. (kad Nr. 5273/0013:480).

Duomenys apie statinio projektą: rengiamas vieno buto gyvenamojo namo, Motiejaus Gustaičio g. 38, Rokų k., Rokų sen., Kauno raj., sav., statybos projektas (toliau – *Projektas*).

Statybos rūšis: nauja statyba.

Statybos paskirtis: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai.

Statinio kategorija: neypatingi statiniai. Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo Nr. 222, Rokų k., Rokų sen., Kauno r., kurio pl. 42475 kv. m, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kt.(mažaaukščių gyv.n.st), ir padalinimas į 30 sklypų, patvirtintas 2008-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231 (TPD registracijos Nr. T00027196) (toliau – Detalusis planas).

Planavimo organizatorius: R. M. (fizinis asmuo).

Rengėjas: Kęstutis Dekeris

Projekto Vadovas: Tomas Žibas

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

Žemės sklypas. Adresas: Motiejaus Gustaičio g. 38, Rokų k., Rokų sen., Kauno r. sav., kurio unikalus Nr. 4400-5786-0647, kadastrinis Nr. 5273/0013:480, plotas – 0,0966 ha, nuosavybės teise priklauso R.M. (fiziniam asmeniui). Sklypo kraštinės ribojasi su gretimais kvartalo sklypais ir su esama Motiejaus Gustaičio gatve. Į planuojamą teritoriją, pagal Detalųjį planą, patenkama iš Motiejaus Gustaičio gatvės, siaurinėje sklypo dalyje.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Specialiosios naudojimo sąlygos: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 0,0996ha);

Sklype esantys statiniai: žemės sklype statinių nėra.

Sklypo užstatymo tankumas – 19% (projektuojamas), leistinas 25% (pagal Detalųjį planą).

Sklypo užstatymo intensyvumas – 11% (projektuojamas), leistinas 60 % (pagal Detalųjį planą).

Atestato Nr.	Projektuotojas			Kompleksas	42475m ² žemės ūkio paskirties sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kadastrinis Nr. 5273/0013:222, detaliojo plano, patvirtinto 2008-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231, sprendinių koregavimas, koreguojant statybos zoną, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą ir keičiant įvažiavimo - išvažiavimo vietą žemės sklype Motiejaus Gustaičio g. 38, Rokų k., Rokų sen., Kauno r. sav. (kad Nr. 5273/0013:480)	
	KĘSTUTIS DEKERIS Veikiantis pagal individualios veiklos pažymą Nr. 309595					
A1933	P.V.	T. Žibas	2022	Dokumentas	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
	Arch.	K. Dekeris	2022			0
LT	Statytojas			Žymuo	KD-22/01-DP-AR	Lapų
	R. M.					1


Lauko inžineriniai tinklai ir įrenginiai. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 1 d. sprendimu Nr. TS-25 „Dėl Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo“ sklypas (teritorija) patenka į teritoriją, kurioje numatytas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymo teritorijos tipas.




SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Projektuojamame sklype bus įrengiami elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai. Elektros tinklai jungiami prie žemės sklypo ribos sumontuotos elektros apskaitos spintos. Vandeniui aprūpinti numatoma jungtis prie detalijame plane numatomų įrengti kvartalinių vandentiekio tinklų.

KD-22/01-DP-AR	Laida	Lapas	Lapų
	0	2	4

Buitinių nuotekų tinklų pajungimas numatytas į projektuojamus uždaro tipo biologinius valymo įrenginius, o iš jo išleidžiama į sandarų, uždarą, gamyklinį išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarą, pagal suvestinį inžinerinių tinklų planą.

Lietaus nuotekos - numatoma jungtis prie kvartalinių paviršinių nuotekų tinklų.

3. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

Detalioju planu planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):

Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis – G1;

Pastatų aukštingumas – 10,0 m nuo žemės paviršiaus;

Užstatymo tankumas – 25 proc.;

Užstatymo intensyvumas – 60 proc.

Teritorijų dokumentas tikslinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 28 str. 9 d. nuostatomis (aktuali reakcija nuo 2021-07-01).

Ištrauka iš galiojančio Detaliojo plano



KD-22/01-DP-AR	Laida	Lapas	Lapų
	0	3	4

4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai. Vadovaujantis TPI 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 318.3, 318.3.1, 318.3.6 p. koreguojami Detaliojo plano sprendiniai, koreguojant, statybos zoną, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, žemės sklype kad. Nr. 5273/0013:480, adresu Motiejaus Gustaičio g. 38, Kauno r. sav., Detaliajame plane pažymėtu sklypo Nr. 26.

Teritorijų planavimo dokumento koregavimo priežastys. Detaliajame plane visam kvartalui buvo suprojektuoti bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai, kurie po Detaliojo plano patvirtinimo nebuvo įrengti. Kvartalo sklypuose, kuriuose stovi gyvenamieji namai, buvo įrengti atskiri vietiniai inžineriniai įrenginiai. Kadangi greta planuojamos teritorijos nėra centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, yra reikalinga keisti Detaliajame plane suplanuotą aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą. Šiuo projektu numatoma, kad žemės sklype projektuojamas vietinis buitinių nuotekų įrenginys. Taip pat keičiama įvažiavimo - išvažiavimo vieta.

Detaliojo plano korekcijos:

- Šiaurinėje sklypo dalyje projektuojamas buitinių nuotekų valymo įrenginys su SAZ.
- Keičiama įvažiavimo - išvažiavimo vieta.
- Šiaurinėje sklypo dalyje projektuojama statinių statybos zona ir riba stogo neturintiems inžineriniams statiniams, susisiekimo komunikacijoms, t. y. suplanuotai automobilių stovėjimo aikštei.

Kiti Detaliojo plano nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti.

Pagal Projektą numatyto buitinių nuotekų valymo įrenginio sanitarinis atstumas dengia žemės sklypą kad. Nr. 5273/0013:376. Žemės sklypas yra kitos paskirties žemė, kuri priklauso susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai, taip pat tai komunikacijų koridorių zona, todėl atskiro sutikimo dėl SAZ nereikia.

Kaimyninis besiribojantis žemės sklypas (kad. Nr. 5273/0013:375) priklauso fiziniam asmeniui, yra gautas rašytinis pritarimas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimui pritarė žemės sklypo savininkas ir planavimo iniciatorius R. M. (fizinis asmuo).

5. GALIMA STATYBOS ĮTAKA 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, cheminę, biologinę įtaką 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 nedarą, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.



P. V. TOMAS ŽIBAS

KD-22/01-DP-AR	Laida	Lapas	Lapų
	0	4	4