

**KAUNO RAJ. SAV., GARLIAVOS APYLINKĖS, RAŽIŠKIŲ KM., ŽEMYNOS G. 37, KAD.
NR. 5260/0005:306
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

Suprojektuoto žemės sklypo adresu Žemynos g. 37, Ražiškių km., Garliavos apylinkėje, Kauno raj., kad. Nr. 5260/0005:306, detaliojo plano koregavimas techninio projekto metu. Statybos zonos tikslinimas.

Detaliojo plano organizatorius

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius,

Detaliojo plano iniciatorius

Privatus asmuo

Detaliojo plano rengėjas

Projektų vadovas – Raimondas Bielskis, atestato Nr.: A1005; R.Bielskio įmonė „Namų darbai“ el.p. raimondasbielskis@yahoo.com tel. Nr. 8 1889159.

Detaliojo planavimo tikslas

Detaliajame plane nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų tikslinimas (tikslinama statybinė zona).

Planuojamam sklypui taikomi galiojantys atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 kur planuojama teritorija pažymėta kaip sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų teritorija sprendinius
- Kauno rajono savivaldybės direktoriaus 2014-04-02 įsakymu patvirtinto Nr. ĮS-514 "Dėl Kauno raj. sav. Garliavos apyl., Ražiškių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5260/0005:220, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo".
- Statybos zonos tikslinimas rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. Įsakymu Nr. D1-8 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo,, 318.3.1 ir 323.1 punktais.

2. ESAMA SITUACIJA

Nekilnojamojo turto registro duomenys

Registro Nr. 5260/0005:306;

Adresas: Kauno raj., Žemynos g. 37 (kad. Nr. 5260/0005:306)

Sklypo paskirtis: Kita;

Naudojimo būdas: **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;**

Plotas: **0,2200 ha;**

Nuosavybės teisė: *privatūs asmenys.*

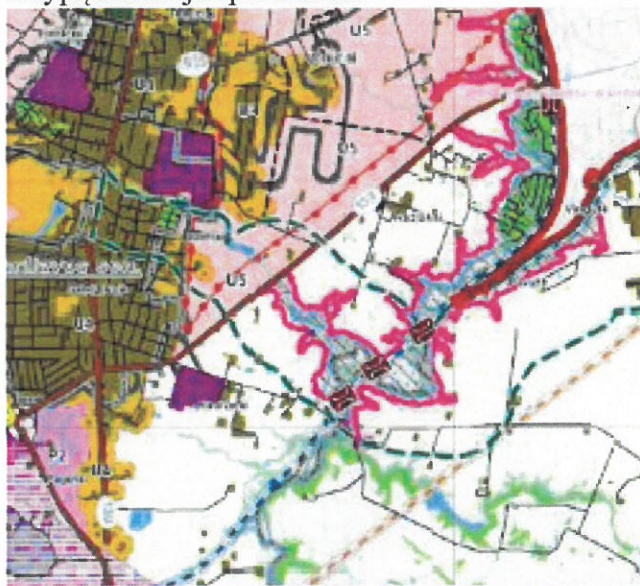


Pav. Nr.1 Ištrauka iš kadastro žemėlapijo (www.regia.lt), 2022-09-06

Specialios naudojimo sąlygos: nėra.

Teritorija Kauno rajono Bendrojo plano kontekste

Sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 kur planuojama teritorija pažymėta kaip sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų teritorija sprendinius



Pav. Nr.2 Ištrauka iš Kauno rajono bendrojo plano

Kultūros paveldo išsaugojimas

Sklypas nėra nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijoje ar apsaugos zonoje. Sklype nėra statinių, kurie būtų įtraukti į nekilnojamojo kultūros paveldo registrą.

Pažintiniai sklypo duomenys

Sklypas yra Kauno rajono pietrytinėje dalyje, Žemynos g. 37, Ražiškių km., Garliavos apylinkėje. Žemės sklypas yra suformuotas ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre, plotas: 0,2200 ha.

Statiniai. Sklype pastatų nėra. Gretimuose sklypuose užstatymo taip pat dar nėra, tačiau kvartale yra pradėtos pavienių gyvenamųjų pastatų statybos.

Inžineriniai tinklai ir įrenginiai. Sklype inžinerinių tinklų nėra.

Želdiniai. Sklype veši natūrali pieva. Sklype, pagal NTR išrašo duomenis, saugotinių želdinių nėra.

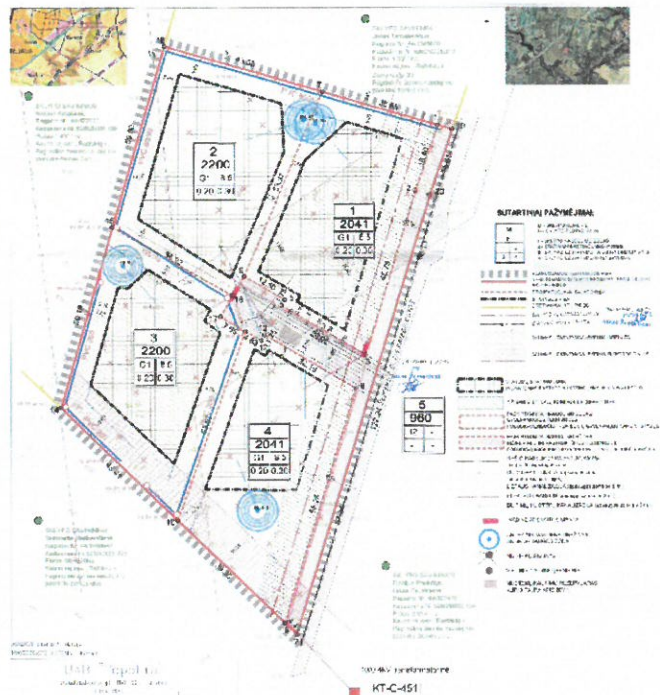
Higieninė ir ekologinė situacija. Sklypo higieninė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų.

Sklypo vieta ir gretimybės

Sklypas išsidėstęs suplanuotos prie Žemynos gatvės, analogiškų sklypų kvartale, visas kvartalas buvo išplanuotas pirminiu (koreguojamu) detaliuoju planu. Į numatytą Žemynos gatvę patenkama iš esamos Rokų pl. Kvartalas išsidėstęs pietinėje Rokų pl., greta teritorija išskaidyta privačiais sklypais.

Į sklypą patenkama iš Žemynos gatvės suformuotu žemės sklypu Nr.5, kurio naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius (I2).

Šiaurėje sklypas ribojasi su privačiu sklypu, detaliajame plane pažymėtu Nr.2; rytuose sklypas ribojasi su privačiu sklypu, detaliajame plane pažymėtu Nr.4, pietuose ir vakarinėje pusėje ribojasi su privačiais sklypais, kurių paskirtis žemės ūkio.



Pav. Nr.3 Taisomasis dokumentas: Koreguojamo detaliuojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka. Koreguojamas sklypas Nr.4 (Žemynos g. 37)

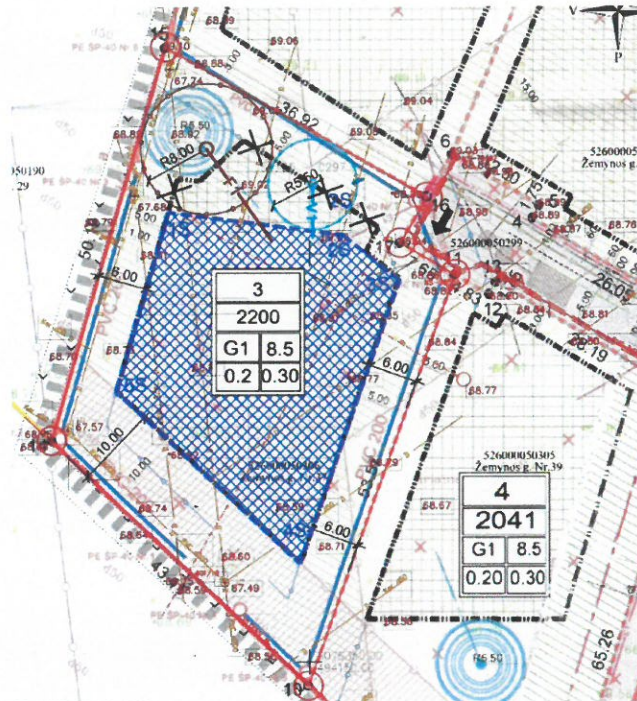
Kauno rajono savivaldybės direktoriaus 2014-04-02 įsakymu patvirtinto Nr. ĮS-514 "Dėl Kauno raj. sav. Garliavos apyl., Ražiškių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5260/0005:220, detaliuojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, stovybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo".

Detaliuoju planu buvo atliktas žemės ūkio paskirties sklypo padalijimas į 4 sklypus gyvenamųjų namų statybai, bei 1 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms. Sklypams buvo nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.

Detaliuoju planu suformuotam sklypui Nr. 3 (dabar Žemynos g. 37) nustatyta statybinė zona, atitaukta 5 m nuo sklypo ribos pietinėje pusėje elektros tinklo zona 10 m sklypo ribos. Leistinas pastatų aukštis nustatytas 8,5 m.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo tikslas - nekeičiant privalomųjų sklypo užstatymo reglamentų pakoreguoti sklypo statybos zoną.



Pav. Nr.4 Ištrauka iš detaliojo plano koregavimo atliekamo sklype Nr. 4 (dabar Žemynos g. 37)

Žemės sklype Žemynos g. 37 yra rengiamas techninis projektas, pagal kurį numatoma iki 8,5 m aukščio gyvenamojo pastato statyba.

Nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami:

- žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G/G1) - nekeičiamas;
- leistinas pastatų aukštis – 8,5 m – nekeičiamas;
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 20% - nekeičiamas;
- leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 0.30 – nekeičiamas;

Koreguojami nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai reikalavimai:

- Statinių statybos zona, statybos riba.

Keitimo prieriežastis:

Bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai, pagal detalų planą buvo numatyti sklype kuris skirtas patekimui, (pravažiavimui) į suprojektuotus 4 sklypus.

Detaliame plane buvo numatyti 20 m³ buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir nuotekų kaupimo rezervuaras skirtas aptarnauti 4 sklypus, kuris iš esmės pilnai nepatenkintų 4 sklypu poreikių.

Įrengti važiuojamoje dalyje valymo įrenginius ir nuotekų kaupimo rezervuarą techniškai sudėtinga. Galymybės išleisti (infiltruoti) buitines nuotekas į gruntą nėra.

Koreguojant detaliojo plano sprendinius projektuojama nauja individualių buitinių nuotekų valymo įrenginių vieta sklype 5260/0005:306. Buitinių nuotekų valymo ir kaupimo rezervuaras numatytas aptarnauti sklypą Žemynos g. 37, kad nr 5260/0005:306.

Koreguojamų teritorijos naudojimo reglamentų aprašymas:

Statybos zona, statybos riba keičiama dėl rengiamo techninio projekto sprendinių, pagal kuriuos projektuojamas gyvenamasis pastatas bus išdėstomas atitraukiant užstatymą toliau, nei numatyta

statybos linija (gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai).

Užstatymas galimas statybos zonos ribose neviršijant leistino užstatymo ploto. Leistinas užstatymo tankumas išlieka 20 %.

Tikslinamoje statybos zonoje numatomo pastato aukštis iki 8.5 m. Pastato atstumas nuo sklypo ribos 3 m išlaikomas.).

Pagal detalų planą aukštesniems pastatams atstumas nuo sklypo ribos turi būti didinamas 0,5 metro kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui.

Detaliojo plano korektūros sprendiniai neprieštaruoja Kauno rajono savivaldybės direktoriaus 2014-04-02 įsakymu patvirtinto Nr. ĮS-514 "Dėl Kauno raj. sav. Garliavos apyl., Ražiškių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5260/0005:220, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo".

Detaliojo plano korektūros sprendiniai neprieštaruoja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 kur planuojama teritorija pažymėta kaip sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų teritorija sprendinius

Teritorijos želdiniai

Vadovaujantis "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu" mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25%. Išdėstymas detalizuojamas rengiamame techniniame projekte.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami dėl bendrų buitinių nuotekų valymo įrenginių, kurie neatitinka techninių reikalavimų.

Projekto vadovas

Raimondas Bielskis

