

**DETALIAJAME PLANE NUSTATYTŲ STATYBOS ZONŲ IR STATYBOS RIBŲ
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE
LAURŲ G. 8 IR LAURŲ G. 10 UŽLIEDŽIŲ K., UŽLIEDŽIŲ SEN., KAUNO R. SAV.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DUOMENYS APIE KOREGUOJAMĄ DETALŲJĮ PLANĄ:

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: DETALUSIS PLANAS sklypų sujungimui ir padalijimui į iki 18 sklypų, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimui iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai) paskirtį, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo ir statybos reglamentų nustatymo detalusis planas;
- 1.2 Planavimo tikslas: Detalioju planu nustatytų statybos zonų ir statybos ribų suformuotuose sklypuose Laurų g 8 ir Laurų g. 10, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r. sav. koregavimas;
- 1.3 Detaliojo plano koregavimo organizatorius: Kauno r. sav. administracija;
- 1.4 Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: Žemės sklypų savininkas UAB „Hamer LT“;
- 1.5 Detaliojo plano koregavimo rengėjas: Arch. V. Merkevičius (kv. atest. Nr. A191);
- 1.6 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

- 2.1 Koreguojamos teritorijų ribos: Detalioju planu suformuoti žemės sklypai Nr.12 ir Nr.13. Suformuotam sklypui Nr.12 NT registre suteiktas kadastrinis numeris 5283/0005:0515, adresas - Laurų g. 8, suformuotam sklypui Nr.13 – kadastrinis numeris 5283/0005:0943, adresas – Laurų g. 10.

2.2 Žemės sklypo (detalajame plane Nr.12) duomenys:

Adresas - Laurų g. 8, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r. sav.;

Kadastrinis numeris - 5283/0005:0515;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos; Žemės sklypo plotas - 0.0969ha;

Nuosavybės teisė - UAB „Hameris LT“;

Sklypui nustatyti servitutai: Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0.2743ha, Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – 0,2989 ha, Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0.0095ha;

Teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis) – 969kv.m, Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 969kv.m.

2.3 Žemės sklypo (detaliajame plane Nr.13) duomenys:

Adresas - Laurų g. 10, Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r. sav.;

Kadastrinis numeris - 5283/0005:0943;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos; Žemės sklypo plotas - 0.0884ha;

Nuosavybės teisė - UAB „Hameris LT“;

Sklypui nustatyti servitutai: Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0.2743ha, Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – 0,2989 ha, Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0.0087ha;

Teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis) – 884kv.m, Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 884kv.m.

2.4 Koreguojamos teritorijos gretimbės:

Planuojama teritorija (sklypai Laurų g. 8 ir Laurų g. 10) ribojasi: iš šiaurinės pusės – su sklypu Laurų g. 6 (kad. Nr. 5283/0005:0513), nuosavybė – UAB „Hameris LT“, iš pietų pusės – su sklypu Laurų g. 12 (kad. Nr.5283/0005:0516), nuosavybė – UAB „Hameris LT“, iš rytų – sklypas, kurio kad. Nr.5283/0005:0310, nuosavybė – UAB „Hameris LT“, iš vakarų – Laurų gatvė – sklypas (kad. Nr.5283/0005:0510), nuosavybė – MB „Elektros investicija“.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ (NEPAGRINDINIŲ) KOREGAVIMAS

3.1 Žemės sklypams nustatyti reglamentai:

2015m. patvirtintame detaliajame plane sklypams buvo nustatyti reglamentai: 969m² ploto sklypui Nr.12 – žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statinių aukštingumas – 8,5m, sklypo užstatymo tankis – 0.31, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.78; 884m² ploto sklypui Nr.13 reglamentai tie patys - žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statinių aukštingumas – 8,5m, sklypo užstatymo tankis – 0.31, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.78;

Koreguojant detalųjį planą nustatyti pagrindiniai reglamentai nekinta.

3.2 Koreguojami (nepagrindiniai) reglamentai:

Rengiant detalųjį, galima statybos riba ir zona sklypuose buvo nustatytos įvertinant juose esančią melioracijos sistemą – atitraukiant 5m nuo drenažo rinktuvų. Pažymėtos statybos zonos neleido patogiai ir racionaliai išnaudoti sklypo plotą, todėl detaliojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir apsaugos zonų išdėstymo plane buvo numatyta melioracijos sistemos linija M1, kuri turėjo sujungti drenažo rinktuvus ir nuvesti paviršinį vandenį racialesniu keliu, įvertinant sklypų formas ir galimas statybos zonas.

Po DP patvirtinimo pagal paruoštą projektą, tokia linija buvo paklota – sklypus kirtusios d50, d125 ir d200mm drenažo linijos buvo sujungtos į d200mm gruntinio vandens apvedimo liniją. PVC vamzdžiai pakloti pagal sklypo ribas, kas leidžia padidinti užstatymo zonas. Užkoordinuotam tinklui (įrengti šuliniai), paklotam ne giliau, kaip 2,5m gylyje nustatoma 2,5m apsaugos zona.

Nustatomos užstatymo ribos sklypuose: nuo vakarinės sklypo ribos (Laurų gatvės) – 4m (išlieka atstumas nustatytas DP), nuo rytinės sklypo ribos – 4.6m, bet ne arčiau kaip 2.5m nuo paklotos drenažo apvedimo linijos. Iš šiaurės ir pietų (sklypo Laurų g. 6 ir sklypo Laurų g. 12) – nustatoma statybos riba 3m nuo sklypo ribos. Statybos ribą planuojamų sklypų (Laurų g. 8 ir Laurų g.10) sandūroje taip pat nustato drenažo linija – riba turi būti ne arčiau kaip 2.5m nuo tinklo. Projektuojami pastatai bus daugiau nei 4m atstumu nuo drenažo linijos.

Sklypuose planuojami statyti dvibučiai gyvenamieji namai. Planuojami vieno aukšto (4m aukščio) pastatai. Pastatai užims 247m² plotą (sklypo Laurų g. 8 tankis – 0.25, sklypo Laurų g. 10 – 0.28). Pastatų bendras plotas – 185,66m² (sklypo Laurų g. 8 intensyvumas – 0.19, sklypo Laurų g. 10 – 0.21). Rodikliai mažesni nei nurodyti detaliojo plano pagrindiniuose rodikliuose.

Kadangi sklypuose planuojami dvibučiai pastatai, koreguojamos įvažų į sklypą skaičius ir vietos. Jų vieta – pagal TDP projekto sprendinius.

Koreguojamos statybinės zonos ir ribos pakeitimui yra gautas Laurų gatvės sklypo (kad. Nr. 5283/0005:0510) savininko MB „Elektros investicija“ sutikimas. Kitų besiribojančių sklypų savininkas – planavimo iniciatorius UAB „Hameris LT“.



Detaliojo plano koregavimo rengėjas
Architektas Vygintas Merkevičius
(kv. atestato Nr. A191)