

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

Žemės sklypuose adresu Minties g. 1, 2, Teleičių k., Garliavos apyl. sen., Kauno raj.,
Sklypų kad.Nr.5260/0008:49, Nr.5260/0008:46

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (Žygimanto Indrašiaus, Janinos Barkauskienės, Dianos Barkauskienės, Dariaus Barkausko, Vinco Vaižganto Indrašiaus, Genės Indrašienės prašymu), Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. [S-1236 (2015-07-10) Nr. [S-1354 (2015-07-28), [S-2127 (2018-11-17), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1136 (2015-08-25) ir jos pakeitimu S-1399 (2015-12-02).

Detaliojo plano tikslas - Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2011-12-29 įsakymu Nr. [S-2200 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen. Teleičių k., kadastrinis Nr.5260/0008:100 ir kadastrinis Nr.5260/0008:556 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen. Teleičių k., Minties g. 1, kad. Nr. 5260/0008:49, kurio plotas 0,3247 ha ir Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen. Teleičių k., Minties g. 2, kad. Nr. 5260/0008:46, kurio plotas 0,3515 ha.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) uždaviniai:

- pakeisti žemės sklypų kad. Nr. 5260/0008:49 ir kad. Nr. 5260/0008:46 naudojimo būdą iš atskirųjų želdynų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypus padalyti į keliolika sklypų;
- Koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us);

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojami sklypai yra Kauno rajone, Garliavos apyl. seniūnijoje, Teleičių kaime.
Pagrindinis įvažiavimas į sklypus - iš Minties gatvės.

1. Sklypas kad. Nr. 5260/0008:49 įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr.44/1574807, plotas – 0,3247 ha), kaip Žygimanto Indrašiaus, Janinos Barkauskienės, Dianos Barkauskienės, Dariaus Barkausko, Vinco Vaižganto Indrašiaus, Genės Indrašienės nuosavybė. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos; naudojimo pobūdis – rekreacinės paskirties želdynai. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Sklypas vakarine kraštine ribojasi su įregistruotais privačiais žemės sklypais kad. Nr. 5260/0008:854, kad. Nr. 5260/0008:853, kad. Nr. 5260/0008:852, šiaurine kraštine – su vietinės reikšmės 5m pločio projektuojamu keliu, rytine kraštine – Minties g., pietine kraštine - privačiu žemės sklypu kad. Nr. 5260/0008:23.

2. Sklypas kad. Nr. 5260/0008:46 įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr.44/1574808, plotas – 0,3515 ha), kaip Vinco Vaižganto Indrašiaus, Genės Indrašienės

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB "MTARCH" [monės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com , Tel.: 8 37 207335			Projekto pavadinimas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-12-29 įsakymu Nr. [S-2200 patvirtinto Kauno r.sav., Garliavos apyl. sen., Teleičių k., žemės sklypų, kadastriniai Nr.5260/0008:100, 5260/0008:556, detaliojo plano koregavimo sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Teleičių k., Minties g. 1, kad.Nr.5260/0008:49, ir Minties g. 2, kad.Nr.5260/0008:46 detalusis planas	
	A1949	PV	A.Grikštaitė	Dokumento pavadinimas	LAIDA
	A1949	PDV	A.Grikštaitė	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0
A1949	Archit.	A.Grikštaitė			
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: Žygimantas Indrašius, Janina Barkauskienė, Diana Barkauskienė, Darius Barkauskas, Vincas Vaižgantas Indrašius, Genė Indrašienė			Dokumento žymuo	LAPAS
				2015/08-DTP-AR	LAPŲ
				1	3

nuosavybė. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos; naudojimo pobūdis – rekreacinės paskirties želdynai. Sklypas vakarine kraštine ribojasi su Minties g., šiaurine kraštine – su vietinės reikšmės 5m pločio projektuojamu keliu, rytine kraštine – su sklypu kad. Nr. 5260/0008:0134, pietine kraštine – su žemės sklypu kad. Nr. 5260/0008:76.

PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Planavimo iniciatorių pageidavimu vykdomas Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2011-12-29 įsakymu Nr. ĮS-2200 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen. Teleičių k., kadastrinis Nr.5260/0008:100 ir kadastrinis Nr.5260/0008:556 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen. Teleičių k., Minties g. 1, kad. Nr. 5260/0008:49, kurio plotas 0,3247 ha ir Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen. Teleičių k., Minties g. 2, kad. Nr. 5260/0008:46, kurio plotas 0,3515 ha.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) uždavinys: pakeisti žemės sklypų kad. Nr. 5260/0008:49 ir kad. Nr. 5260/0008:46 naudojimo būdą iš atskirųjų želdynų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; žemės sklypus padalyti į keliolika sklypų; koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

Planuojami tikslai neprieštarauja patvirtintiems Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į U4 Bendrojo plano sprendinių teritoriją, kurioje galimas pavieniauose sklypuose arba jų grupėse išlaikant maksimalų gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumą 10namų/ha statyba.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu keičiama žemės sklypose kad. Nr. 5260/0008:49 ir kad. Nr. 5260/0008:46 naudojimo būdą iš atskirųjų želdynų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; žemės sklypas kad. Nr. 5260/0008:49 padalijamas į 5 sklypus, žemės sklypas kad. Nr. 5260/0008:46 padalijamas į 7 sklypus; nustatomas papildomas teritorijos naudojimo reglamentas – teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Sklypuose numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus. Planuojamas pastatų aukštis iki 8,5 m. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamose teritorijose turi būti numatyta ne mažiau 25% sklypų ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 patvirtintą "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą".

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, elektros linijos apsaugos zona.

Vandens tiekimas numatomas vykdyti prisijungiant prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų. Nuotekų šalinimas numatomas vykdyti prisijungiant prie artimiausių centralizuotų nuotekų tinklų. Elektros tiekimas bus vykdomas įrengiant įvadinę elektros apskaitos spintas (IEAS), prijungiamas nuo esamų elektros tinklų.

Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Detaliojo plano koregavimo eigoje nustatomi užstatymo tankumas – 27-38 proc. ir užstatymo intensyvumas – 0,6-0,8.

Detaliajame plane nurodoma sąlyginės įvažiavimo į sklypus vietos. Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypų ribose.

Planuojamoje teritorijose vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

	Lapas	Lapų	Laida
	2	3	0

Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

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

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 gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Išorės gaisrų gesinimas planuojamiems statiniams numatoma naudoti esamą vandens telkinį, esanti netoli planuojamos teritorijos. Atstumas nuo tolimiausių sklypų iki vandens telkinio apie 330 m.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo eigoje planuojami sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į U4 Bendrojo plano sprendinių teritoriją, kurioje galimas pavieniuose sklypose arba jų grupėse išlaikant maksimalų gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumą 10 namų/ha statyba.

	Lapas	Lapų	Laida
	3	3	0