

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno r. sav., administracijos direktoriaus 2013-12-19 įsakymu Nr. ĮS-240 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Purienu g. 8, kadastrinis Nr. 5233/0016:1050, Purienu g. 4, kadastrinis Nr. 5233/0016:1173, Purienu g. 16, kadastrinis Nr. 5233/0016:1174 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Purienu g. 20, kadastrinis Nr. 5233/0016:229 detalusis planas rengiamas remiantis sklypų savininkų 2015-06-01 prašymu Nr.UG-437 ir Kauno raj. sav. administracijos direktoriaus 2015-06-18 įsakymu Nr. ĮS-1096 dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo.

PLANAVIMO INICIATORIAI

- Aušrelė Liubiniene
- Algirdas Liubinas

NORMATYVINIAI DOKUMENTAI

- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Kelių įstatymas;
- Žemės servitutų nustatymo administracinių aktų taisyklės;
- Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai;
- Laikinas detaliųjų planų sprendimais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamentas;
- Str.2.06.01; 1999 miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos;
- Str.2.01.04; Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai;
- Str.2.02.09; 2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai;
- Detaliųjų planų rengimo taisyklės;

DETALIOJO PLANO RENGIMO UŽDAVINIAI

Žemės sklypą padalyti į kelis sklypus, nustatyti teritorijos reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Vadovaujantis planavimo sąlygomis detalusis planas rengiamas bendra tvarka.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno raj., Neveronių sen., Neveronių k. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Neveronių sen. Purienu gatvės.

Sklypai ribojasi su:

- Neveronių sen. Purienu gatve;
- Evaldai Urbonienei nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu kad.Nr. 5233/0016:956, Neveronių k., Purienu g. 22;
- Ramunei Leonaitei, Sauliui Deimantavičiui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu kad.Nr. 5233/0016:221, Neveronių k., Purienu g. 16;
- Sauliui Valiūnui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu kad.Nr. 5233/0016:231, Neveronių k., Purienu g. 18;

Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos;

Įregistruotų servitutų žemės sklype nėra.
Statinių žemės sklype nėra.
Saugotinių želdinių žemės sklype nėra.
Sklypo nuolydis nežymus.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS

Aplink planuojamą teritoriją – privati gyvenamoji teritorija. Privažiavimas prie sklypo Neveronių sen. Purienu gatve.

Sklypų savininkų pageidaujamas sklypo padalijimas į kelis sklypus, teritorijos reglamentų - teritorijos naudojimo tipo ir kita nustatymas atitinka Kauno apskrities teritorijos bendrojo plano, patvirtinto LR Vyriausybės 2009-06-03 nutarimu Nr.672 bei Kauno raj. savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno raj. savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, sprendinius.

PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Nėra.

SPRENDINIAI

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Kauno r. sav. administracijos Urbanistikos skyriaus 2015-08-03 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. TPS-59, Kauno visuomenės sveikatos centro 2015-08-18 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. 60-74(6), Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2015-08-13 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. 13-1362, UAB "Giraitės vandenys" 2015-11-16 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr.STS-481, AB "Lesto" 2015-10-27 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr.15-39811, Civilinės aviacijos administracijos 2015-08-31 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr.12R-16T7.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, sprendinius. Pagal Kauno rajono bendrojo plano 1 – aji pakeitimą, teritorija patenka į U1 esamą užstatytą teritoriją, bei į detaliai išžvalgytą naudingųjų iškasenų teritoriją.

Įvažiavimas į sklypus yra iš Neveronių sen. Purienu gatvės.

Detalioju planu sklypas (kadastrinis Nr. 5233/0016:229) spadalijamas į du sklypus:

Sklypas Nr. 1 (867 kv.m.)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/naudojimo būdas – kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas - 0,31;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,62;

Statinio statybos zona: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu atstumu kaip 3 m iki sklypo ribos;

Želdiniai sklype: saugotinių želdinių nėra. Norminis želdinių, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 217 kv.m.

Įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos;

Sklype projektuojami nauji inžineriniai tinklai: elektros kabelių linijos (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), ryšių tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), dujotiekio tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), vandentiekio tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), buitinių nuotekų tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti);

Įvažiavimas į sklypą: iš esamos Purienu gatvės esama įvaža;

Projektuojami servitutai: nėra.

sklypas Nr. 2 (665 kv.m.)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/naudojimo būdas – kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas - 0,34;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,68;

Statinio statybos zona: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu atstumu kaip 3 m iki sklypo ribos;

Želdiniai sklype: saugotinių želdinių nėra. Norminis želdinių, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 166 kv.m.

Įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos;

Sklype projektuojami nauji inžineriniai tinklai: elektros kabelių linijos (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), ryšių tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), dujotiekio tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), vandentiekio tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti), buitinių nuotekų tinklai (gavus sąlygas techniniam projektui rengti);

Įvažiavimas į sklypą: iš esamos Purienų gatvės esama įvaža;

Projektuojami servitutai: nėra.

Formuojamuose sklypuose numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius namus. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų viduje įrengiant 1-2 vietų dengtą arba nedengtą automobilių stovėjimo aikštelę arba naujai statomame name numatant specialiai įrengtą erdvę transporto priemonėms laikyti. Statinių architektūriniais sprendiniais specialūs reikalavimai nekeliami. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimais. Statiniai ir teritorijos tvarkymo elementai turi atitikti galiojančių normatyvinių dokumentų bei institucijų, išdavusių technines sąlygas, reikalavimus.

Statant statinius formuojamame sklype turi būti įvertinti priešgaisrinės saugos reikalavimai, numatytos reikiamos priemonės gaisrinei saugai. Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš Neveronių tvenkinio, esančio 190 metrų atstumu (yra privažiavimas, apsisukimo aikštelė). Sprendiniai tikslinami techniniame projekte. Prie planuojamų sklypų yra užtikrintas privažiavimas gaisrinei technikai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Artimiausias esamas priešgaisrinis gelbėjimo pajėgų padalinys yra Mituvos g. 3, Kauno mieste – Kauno Apsk. PGV 4-oji komanda.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-6946, projektuojamų atskirų sklypų (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) priklausomųjų želdynų plotas sudaro 25 proc. sklypo ploto, įskaitant vejas ir gėlynus.

Planuojamoje teritorijoje nauji pastatų inžineriniai tinklai (elektros, dujotiekio, ryšių linijos, vandentiekio, buitinių nuotekų) bus tiesiami pagal tuos tinklus eksplotuojančių institucijų parengtus techninius projektus.

Inžinerinių tinklų bei įrenginių plane išdėstymas sąlyginis ir yra tikslinamas techninio projekto metu. Nustačius, kad inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos pateks į gretimų sklypų teritoriją, įstatymo numatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar naudotojų raštiškus sutikimus. Paklojus inžinerinius tinklus pagal parengtus projektus ir atlikus išpildomąją nuotrauką, tikslinami žemės naudojimo apribojimai.

SPRENDINIŲ PASEKMĖS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės.

Architektas

V.Urbonas