

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypas tarp taškų 1-2-3-4-5-6-7 yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/441888; kad. Nr.: 5233/ 0016:802 Karmėlavos .k.v.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Plotas: 0,1849 ha. Adresas: Krašto g. 43, Neveronių k., Neveronių sen., Kauno r. sav.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: REIMUNDUI PIMPIUI.

Sklype stovi nebaigtas statyti pastatas - gyvenamasis namas (dviejų butų pastatai), pažymėjimas plane: 1A1p, pastatas nuosavybės teise priklauso: REIMUNDUI PIMPIUI.

**Detaliojo plano iniciatorius** – Reimondas Pimpis, Tvenkinio g. 29, Neveronių k., Neveronių sen., Kauno r. sav., tel.Nr. 8 687 85 558.

**Detaliojo plano rengėja** –projekto vadovė – Inga Tarnauskienė, at. Nr. A1228, veikianti pagal individualios veiklos pažymėjimą Nr. 619349, D.Poškos g. 6A, Kaunas, [inga.tikuisyte@gmail.com](mailto:inga.tikuisyte@gmail.com)

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-24 įsakymu nr. ĮS-624 (pakeistas 2005-03-23 įsakymu Nr. ĮS-401) patvirtinto Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5233/0016:528, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Krašto g. 43, kadastrinis Nr. 5233/0016:802.

**Detaliojo plano rengimo tikslas** – žemės sklypą padalyti į du sklypus; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypų savininkų prašymu, detaliojo plano rengimo programa, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-06-05 įsakymu Nr. ĮS-1021 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-06-05 įsakymo Nr. ĮS-1021 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ pakeitimu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“ pakeitimu ir 2015-08-25 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1134 bei Kauno rajono savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. TPS-62.

### 2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2014 m. spalio mėn. UAB „Projektų vystymo grupė“ atlikta topografinė nuotrauka ir planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Inžinerinių geodezinių tyrinėjimų duomenimis teritorijos reljefas šiek tiek aukštėja nuo pietinėje pusėje esančios absoliutinės altitudės 71,85 iki šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje esančios altitudės 73,39.

Pietine puse planuojama teritorija ribojasi su Pabiržio k. Krašto gatve, likusiomis kraštinėmis remiasi į registruotus sklypus.

Sklype stovi dvibutis gyvenamasis namas, plane pažymėtas indeksu 1A1p.

### 3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Detalioju planu žemės sklypas padalinamas į du sklypus:

0,1849: 2= 0,818 ha ir 0,1031 ha

Įregistruoti sklypų naudojimo būdai nekeičiami, tik, pagal galiojančius įstatymus, tikslinamas būdų aprašymas.

Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ajame pakeitime planuojama teritorija yra pažymėta kaip komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija:



1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinių

Detalioju planu nustatomi naujai suplanuotų sklypų reglamentai: paskirtis - kita; būdai – vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

#### **Teritorijos inžinerinis paruošimas ir infrastruktūra**

Planuojamą teritoriją kerta ryšio tinklai, į pastatą atvesti vandentiekio ir buities nuotekų tinklai..

#### **Aplinkos būklė**

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas gamtines teritorijas, Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijas, apsaugos zonas ir pan.

#### **4. POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI, VEIKLOS PASEKMIŲ VERTINIMAS**

**Užstatymo apribojimų dėl gretimų pastatų ir sklypų veiklos įtakos** – naujai suformuotų sklypų užstatymo zonų užstatymo ribos formuojamos atsižvelgiant į teritorijos naudojimo būdus esamus ir projektuojamus inžinerinius tinklus, išlaikant minimalų 3,0 m (kai planuojamų statinių aukštis – 8,5 m) atstumą nuo sklypo ribų.

**Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo** – planuojamame sklype jau stovi dvibutis gyvenamasis namas, naujų gyvenamųjų namų statyba nenumatoma. Įtakos kraštovaizdžiui ir susiformavusiam urbanistiniam užstatymui detaliojo plano sprendiniai nedarys.

**Aplinkos kokybės ir higieninės būklės** – projektuojamame sklype numatoma veikla nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, nedarys žalingo poveikio aplinkai, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių veikla nesukels. Vandentiekio ir buities nuotekų tinklai yra prijungti prie centralizuotų tinklų, todėl taršos nekelia, o tiekiamas vanduo atitinka higienos reikalavimus.

**Socialinės aplinkos** – numatoma ūkinė veikla yra vykdoma savo sklypo ribose, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Teritorija yra sutvarkyta, prižiūrima ir saugoma. Visi automobiliai bus parkuojami savų sklypų ribose.

**Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo** – visi nauji inžineriniai tinklai bus jungiami prie centralizuotų miesto tinklų.

**Trečiųjų asmenų interesų apsaugos** - detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Sklype numatoma veikla poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai nedarys.

#### **5. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

##### **Sklypų architektūriniai – urbanistiniai apribojimai**

SKLYPAS NR. 1 (plotas – apie 818 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis - ne daugiau 8,5 m nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;

Sklypo užstatymo tankumas – 0,31;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,90;

Želdynų plotas – ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

SKLYPAS NR. 2 (plotas – apie 1031 m<sup>2</sup>)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis - ne daugiau 8,5 m nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;

Sklypo užstatymo tankumas – 0,29;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,83;

Želdynų plotas – ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projekto vadovė

Inga Tarnauskienė