

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys	psl.
1 BENDRIEJI DUOMENYS	2
2 DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ	2
3 ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS	3
4 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI	3
4.1 Inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai	3
4.2 Kiti reikalavimai	3
4.3 Sprendinių pasekmių vertinimas	3

0	2024.08	Statybos leidimui ir statybai				
	Kristina Švėrebė Individualios veiklos pažymos Nr. 872866			Statinio projekto pavadinimas Kauno r. sav. tarybos 2007-06-21 sprendimu NR. TS-109 patvirtinto detaliojo plano inžinerinių tinklų prisijungimo sprendinių koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Povų g. 1		
	Pareigos	Pavardė	Parašas	Statinio numeris ir pavadinimas, dokumento pavadinimas	Laida	
A1710	PV	J. Pliskauskienė		Aiškinamasis raštas	0	
	Braižė	K.Švėrebė				
LT	Statytojas S.V. ir T.V.			Dokumento žymuo 2024.04-TDP-BD.AR-1001	Lapas 1	Lapu 3

1 BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas	Kauno r. sav. tarybos 2007-06-21 sprendimu NR. TS-109 patvirtinto detaliojo plano inžinerinių tinklų prisijungimo sprendinių koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 1
Planuojamos teritorijos adresas	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 1 (kad. Nr. 5247/0018:273 Mastaičių k.v.)
Detaliojo plano koregavimo organizatorius	Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius
Detaliojo plano koregavimo iniciatorius	Fiziniai asmenys S.V. ir T.V.
Detaliojo plano koregavimo rengėjas	Kristina Švėrebė ind.veiklos vykdymo pažyma Nr. 872866 tel.: +370 603 26917, el.paštas: info@projektovaldytojas.lt Projekto vadovė J. Pliskauskienė - PV atesato Nr. A1710
Detaliojo plano koregavimo tikslas	Inžinerinių tinklų prijungimo sprendinių koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 1 (kad. Nr. 5247/0018:273), nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reglamentų
Duomenys apie TPD koregavimo pagrindą	Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1.p

2 DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ

Duomenys apie sklypą	Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1065038 kad. Nr. 5247/0018:273 Mastaičių k.v.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
Žemės sklypo plotas	0,1105 ha
Sklype įregistruoti servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Skirtas 0,4 kV kabelio linijai ir elektros energijos apskaitos įrenginiams įrengti, aptarnauti, naudoti. Plotas – 9m ² .
Sklype NEĮREGISTRUOTI servitutai	Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) skl. Nr. 222-1,....,21,23,....,31 savininkams, plotas 53m ² . Servitutas – teisė tiesti požemines ir anžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Nr. 222-1,....,21,23,....,31 savininkams, plotas 128m ² . Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) per skl. Nr. 219 ir Nr. 222-1,3,...., 21,24,....,31, plotas 3506m ² . Servitutas – teisė tiesti požemines ir anžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per skl. Nr. 219 ir Nr. 222-1,...., 21,23,....,32, plotas 9020m ² .
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Žemės sklypo plotas, patenkantis į teritoriją: 11 kv. m, nuo 2023-01-05.

3 ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Pagal Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į žemės ūkio teritorijas, tačiau Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje nurodyta, kad bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Gyvenamosios teritorijos šioje zonoje vystomos pagal 2007-06-21 patvirtinto detaliojo plano sprendinius, kuriais pagrindinė žemės naudojimo paskirtis pakeista iš žemės ūkio į kitą.

Sklypas suformuotas Kauno r.sav. tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtintu detaliuoju planu, kuriuo įregistruoti žemės ūkio paskirties žemės sklypai kad.Nr. 5247/0018:36, 5247/0018:72 ir 5247/0018:73, Digrių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav., buvo sujungti ir padalinti, suformuotiems sklypams pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, nustatytas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Planuojamam sklypui, detalajame plane pažymėtam Nr. 22, nustatytas leistinas pastatų aukštis – 10 m, užstatymo tankis – 28%, užstatymo intensyvumas – 84%. Povų gatvė suprojektuota servitutais suformuotuose gyvenamosios paskirties sklypuose.

4 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamu detaliojo plano koregavimu tikslinami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtintame detalajame plane sklypui Povų g. 1 (kad.Nr. 5247/0018:273), Digrių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav. nustatyti inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai. Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: užstatymo tankis – 28%, užstatymo intensyvumas – 84%, leistinas pastatų aukštis – 10 m. Planuojamame sklype numatoma vieno aukšto vienbučio gyvenamojo namo statyba.

4.1 Inžinerinių tinklų prijungimo sprendiniai

Patvirtintame detalajame plane numatytas aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas: kvartale įrengiami grupiniai arteziniai gręžiniai, o buitinės nuotekos spaudimine linija išleidžiamos į dumblo vandens liniją į Kauno NV. Arteziniams vandens gręžiniams vieta buvo numatyta projektuojamame sklype Nr. 32, o buitinių nuotekų siurblynams – sklypuose Nr. 26 ir 63. Patvirtintu detaliuoju planu numatyta vandentiekio linija kvartale paklota, o buitinių nuotekų siurblynės neįrengtos. Todėl techninio projekto rengimo metu sklype Povų g. 1, Digrių k., Kauno r.sav., vandentiekio tinklai jungiami į kvartalinius tinklus sklypo ribose, o nuotekų surinkimui projektuojami vietiniai buitinių ir lietaus nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų surinkimui sklypo ribose projektuojamas 0,8 m³/d našumo buitinių nuotekų valymo įrenginys su išvalyto vandens kaupimo rezervuaru ir mėginių paėmimo šuliniu, o lietaus nuotekų surinkimui – paviršinių lietaus nuotekų kaupimo talpa. Ta pati praktika taikoma ir kituose kvartale esančiuose gyvenamosios paskirties sklypuose (projektuojami individualūs vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir lietaus vandens kaupimo rezervuarai). Projektuojamoms vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų linijoms nustatoma apsaugos zona po 2,5 į abi puses nuo vamzdyno ašies.

Ateityje, kvartale nutiesus centralizuotus buitinių ir lietaus nuotekų tinklus, turi būti jungiamasi prie jų. Perspektyvinis buitinių nuotekų pasijungimas pagal detaliojo plano sprendinius numatomas ir rengiamame gyvenamojo namo statybos projekte.

4.2 Kiti reikalavimai

Vadovaujantis galiojančiu reglamentavimu sklypas priskiriamas gyvenamosios teritorijoms. Todėl, pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, sklype statant iki 8,5 m aukščio pastatą, statyba galima 3 m atsumu nuo sklypo ribos (kur taip numatyta pagal statybos zoną), o statant aukštesnį pastatą, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m.

Želdynams sklype turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotame servitute, skirtame Povų gatvės įrengimui, nutiesti elektros ir vandentiekio tinklai. Sklypo registro dokumentuose įregistruota tik elektros tinklų apsaugos zona, todėl papildomai turėtų būti įregistruotas apribojimas vandens tiekimo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

4.3 Sprendinių pasekmių vertinimas

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas gamtos ar kultūros paveldo teritorijas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Projekto vadovė J. Pliskauskienė

PV atesato Nr. A1710