

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno r. sav. tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:236 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis sklypo savininkų prašymu, planavimo užduotimi, Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo Nr. [S-813 (2016-05-02), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-676 (2016-05-20), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų Nr. [S-920 (2016-05-18).

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
pakeisti žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Planavimo organizatorius - Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – A. Drąsutavičiaus firma "Eglia".

Detaliojo plano keitimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią nenumatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, nenumatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

2) rengimo:

I. esamos būklės įvertinimas;

II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.

3) baigiamasis:

I. sprendinių viešinimas;

II. derinimas;

III. tikrinimas VPSI

IV. dokumento tvirtinimas ir registravimas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Sklypas yra Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185 kadastrinis Nr. 5247/0009:236

○ pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypas nuosavybės teisė priklauso A. Drąsutavičiaus firmai "Eglia". Įmonės kodas 133449822. Įregistruotas sklypo plotas 0,5515ha, tačiau yra pataisa 2m² dėl projekcijos (0,5513ha).

○ Gretimame žemės sklype kad. nr. 5247/0009:162 įregistruotas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) (156m²).

○ Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

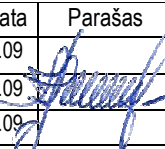
- XXI. Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai ;

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

- II Kelių apsaugos zonos;

- XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Į teritoriją patenkama servitutiniu pravažavimu sklype kad nr. 5247/0009:162, kuris jungiasi su D2 kategorijos Vyčio Kryžiaus gatve.

Jurgitos Kalvinskaitės individuali veikla Nr. (21.4)-G18-50 Drobės g. 62, Kaunas El. p.: ugne@vienagrupe.lt Tel.: 860319021					Kauno r. sav. tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:236 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
ATP 1844	PV	J. Kalvinskaitė	2016.09						
ATP 1844	PDV	J. Kalvinskaitė	2016.09		Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k.				
ATP 1844	ARCH	J. Kalvinskaitė	2016.09		Aiškinamasis raštas				
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatorius: A. Drąsutavičiaus firma "Eglia"					DP	AR		1	5

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detaliojuoju plano koregavimu vykdomas sklypo žemės naudojimo būdo keitimas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į susisiekimo ir inžinerinių tinklų komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas. Koreguojamas teritorijos naudojimo reglamentas ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Kol planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų, projektuojami statiniai bus aprūpinti vandeniu iš vietinio artezinio gręžinio, numatomo sklypo šiaurės rytiniame kampe. Vietiniuose valymo įrenginiuose išvalytos buitinės nuotekos išleidžiamos į melioracijos griovį (Maišio upelis). Atsiradus galimybei, jungtis prie centralizuotų tinklų. Projektuojant užstatymą, turi būti išlaikytos apsaugos zonos. Nuotekų valymo įrenginių ir vandens artezinio gręžinio vieta gali būti tikslinama ir keičiama techninio projekto metu.

Elektros energijos tiekimas numatomas nuo projektuojamos modulinės tranzitinės transformatorinės (sklype kad. nr. 5247/0009:134 į įvadinę apskaitos spintą. Nuo projektuojamos MTT projektuojamas naujas 10kV kabelis iki OLS G-814 Nr.800/61. Esamas 10kV kabelis atjungiamas nuo OLS G-814 Nr. 800/61 atkasamas ir užvedamas į naujai projektuojamą MTT. Naujos MTT 1x630kVA projektui pritarė AB Energijos skirstymo operatoriaus 2016-07-21. Prisijungimo sąlygos Nr. TS16-22336 (2016-206-16).

Tiesiant inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal LR nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu;

Planuojamame susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklype statybos metu turi būti įrengta ne mažiau kaip 12% teritorijos žaliųjų plotų, vadovautis LR AM įsakymu Nr.D1-36 patvirtintu 2014-01-14 ("Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nusistatymo tvarkos aprašas"). Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypo ploto (0,5515ha) neatitikimas lyginant su žemės sklypo plotu brėžinyje ir ant sklypo plano - 2m². Pataisa dėl projekcijos.

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

Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypų ribose.

Būtina užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą jei tai priklauso nuo sklype esančio drenažo.

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nes planuojami sklypai neprieštarauja Kauno rajono bendrojo plano I keitimui, patvirtintam 2014m. Balandžio 10d., sprendimu T-209.

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

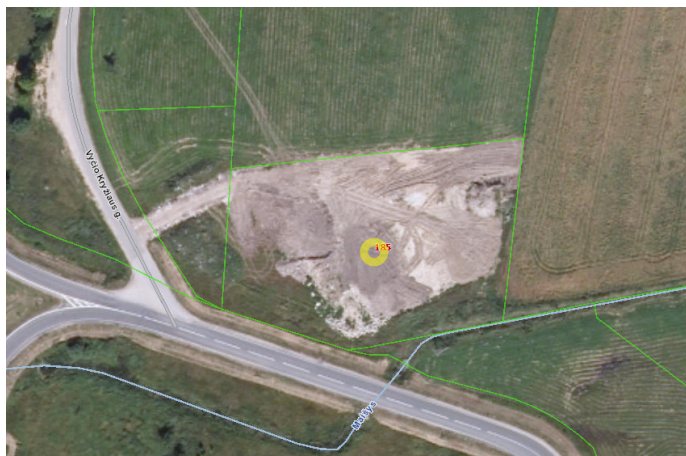
Jurgitos Kalvinskaitės individuali veikla Nr. (21.4)-G18-50 Drobės g. 62, Kaunas El. p.: ugne@vienagrupe.lt Tel.: 860319021					Kauno r. sav. tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:236 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
ATP 1844	PV	J. Kalvinskaitė	2016.09						
ATP 1844	PDV	J. Kalvinskaitė	2016.09		Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k.				
ATP 1844	ARCH	J. Kalvinskaitė	2016.09		Aiškinamasis raštas				
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Initiatorius: A. Drašutavičiaus firma "Eglia"					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
					DP	AR		2	5

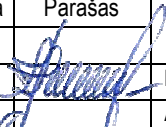
Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

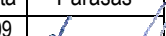
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Šalia sklypo pastatų nėra. Aplink ariamos žemės bei kelias.

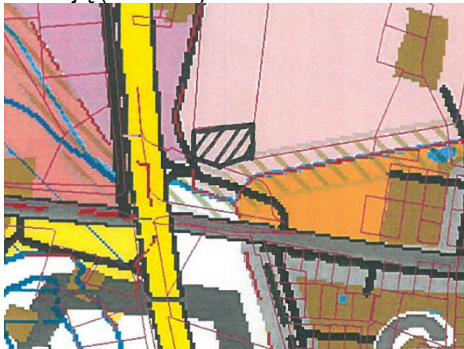


Jurgitos Kalvinskaitės Individuali veikla Nr. (21.4)-G18-50 Drobės g. 62, Kaunas El. p.: ugne@vienagrupe.lt Tel.: 860319021					Kauno r. sav. tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:236 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
ATP 1844	PV	J. Kalvinskaitė	2016.09						
ATP 1844	PDV	J. Kalvinskaitė	2016.09		Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k.				
ATP 1844	ARCH	J. Kalvinskaitė	2016.09		Aiškinamasis raštas				
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Initiatorius: A. Drąsutavičiaus firma "Eglia"					DP	AR		3	5

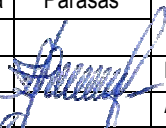
		Jurgitos Kalvinskaitės Individuali veikla Nr. (21-4)-G18-50 Drobės g. 62, Kaunas El. p.: ugne@vienagrupe.lt Tel.: 860319021			Kauno r. sav. tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:236 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
ATP 1844	PV	J. Kalvinskaitė	2016.09						
ATP 1844	PDV	J. Kalvinskaitė	2016.09		Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k.				
ATP 1844	ARCH	J. Kalvinskaitė	2016.09		Aiškinamasis raštas				
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Initiatorius: A. Drąsutavičiaus firma "Egiana"					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
					DP	AR		4	5

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ATITIKIMAS KAUNO R. TERITORIJOS BENDRAJAM PLANUI.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano sprendinius (patvirtinta Kauno r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-1, 2009-01-29) su I-uoju pakeitimu (patvirtinta Kauno r. savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-299, 2014-08-28). Pagal Kauno r. savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius teritorija patenka į stambių daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtros (tęstinio užstatymo) teritoriją (U5 zona).



Aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturi. Planuojamame sklype numatoma ūkinė veikla aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės.

Jurgitos Kalvinskaitės individuali veikla Nr. (21.4)-G18-50 Drobės g. 62, Kaunas El. p.: ugne@vienagrupe.lt Tel.: 860319021					Kauno r. sav. tarybos 2011-04-07 sprendimu Nr. TS-156 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0009:236 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 185, kadastro Nr. 5247/0009:236				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
ATP 1844	PV	J. Kalvinskaitė	2016.09						
ATP 1844	PDV	J. Kalvinskaitė	2016.09		Kauno r. sav., Alsėnų sen., Jonučių k.				
ATP 1844	ARCH	J. Kalvinskaitė	2016.09		Aiškinamasis raštas				
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Initiatorius: A. Drąsutavičiaus firma "Eglia"					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
					DP	AR		5	5