

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS – Kauno rajono savivaldybės administratorius.

PLANAVIMO INICIATORIAI – privatūs asmenys: E.P., E. P.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGĖJAS – UAB “Planuotojai”.
PV Laimutė Pėželienė, architekto kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

ADRESAS – Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Motiejaus Gustaičio g.53.

Projektuojamas sklypas registruotas Nekilnojamojo turto registre, sklypo kadastro Nr. 5273/0013:483.

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo plotas 0,1137 ha.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Servitutai įregistruoti NT registre.

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) - 2805 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 1269 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 1269 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 120 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 150 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 25 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 2805 kv.m.

RENGIMO TIKSLAS:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-06-19 sprendimu Nr.TS-231 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kad. Nr.5273/0013:222 detaliojo plano koregavimas, koreguojant planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą, žemės sklype Kauno raj. sav., Rokų sen., Rokų k., Motiejaus Gustaičio g.53.

Koreguojama:

- Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 53 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	1	6	0

SPRENDINIAI:

Žemės sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kad. Nr.5273/0013:222 detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-06-19 sprendimu Nr.TS-231, koregavimas.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams (patvirtinta Kauno raj. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299).

Statybos rūšis.

Vadovaujantis STR 1.01.08:2002, p.9, statybos rūšis - nauja statyba.

Statybos paskirtis.

Statinys – gyvenamasis namas, pagal STR 1.01.09:2003 “Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį”.

Statinių kategorija.

Pastatas pagal STR 1.01.06:2010 „Ypatingi statiniai“ priskiriamas neypatingų statinių kategorijai.

Statinio rūšis pagal naudojimo paskirtį:

6.1.2. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas (namas).

Statybos darbų ir statinių naudojimo eiliškumas.

Techninio projekto metu numatoma statyti naują pastatą. Numatomo statyti statinio veiklos pobūdis: vienbutis gyvenamasis namas.

Projektuojamas pastatas bus statomas išlaikant visus norminius atstumus nuo sklypo ribų. Galutiniai sklypo tvarkymo projektiniai sprendiniai bus pateikti techniniame projekte.

Projekte koreguojama:

- Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

Detalioju planu nustatyti privalomieji sklypo reikalavimai nekeičiami. Išlaikomi visi statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais nustatyti reikalavimai.

Pagrindiniai teritorijos naudojimo tvarkymo reglamentai

	Prieš koregavimą : pagal patvirtintą detalųjį planą - sklypas Nr.3	Koreguojant detalųjį planą
Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Leidžiamasis pastatų aukštis	iki 10,00 m	iki 10,00 m
Užstatymo tankis	25%	25%

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 53 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	2	6	0

Užstatymo intensyvumas	0,6	0,6
------------------------	-----	-----

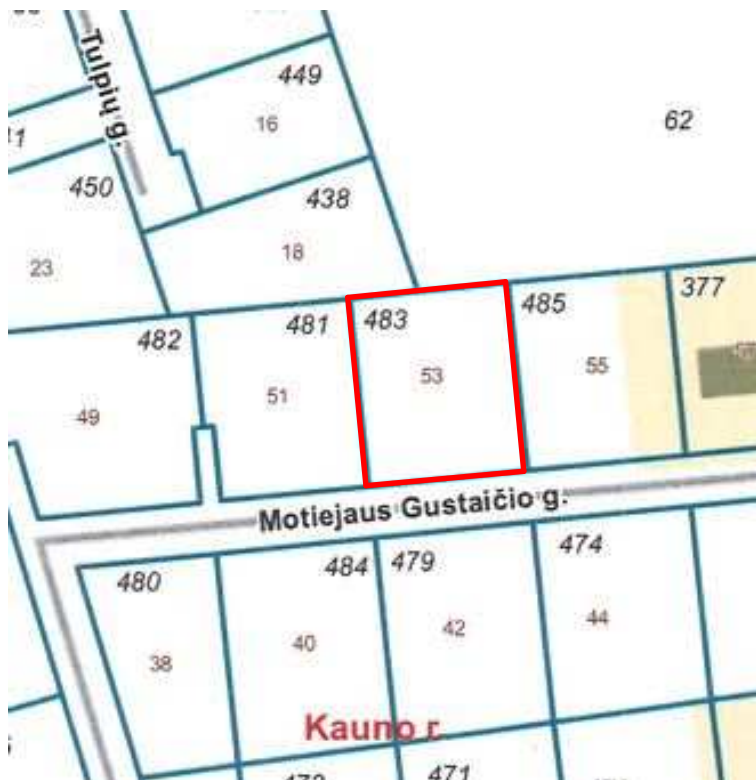
Nustatyti servitutai žemės sklype detaliuoju planu, nekeičiami.

HIGIENOS IR SVEIKATINGUMO ASPEKTAS

Projektas atliekamas laikantis sanitarinių apsauginių zonų. Jokia pavojinga aplinkai ar visuomenei ūkinė veikla nebus vykdoma. Žemės sklypas nepatenka į sanitarinių zonų ribas.

Atliekant techninį projektą statinys turi atitikti reikalaujamą pastato akustinio komforto sąlygų klasę ir energetinio naudingumo koeficiento klasę.

GRETIMYBĖS:



Vakaruose gretimybė:

Žemės sklypo [M. Gustaičio g.51](#).

Žemės sklypo kadastro Nr. 5273/0013:481.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo plotas - 0,1108 ha.

Rytuose gretimybė:

Žemės sklypas [M. Gustaičio g.55](#).

Žemės sklypo kadastro Nr.5273:0013:485.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Sklypo plotas - 0,1137 ha.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 53 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	3	6	0

Šiaurėje gretimybė:

Žemės sklypas [Tulpių g.18.](#)

Žemės sklypo kadastro Nr. 5273/0013:438.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo plotas - 0,1063 ha.

Kita gretimybė: žemės sklypas kadastro Nr. 5273/0013:62.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Sklypo plotas - 2,7620 ha.

Pietuose gretimybė:

Motiejaus Gustaičio gatvė privačioje žemėje. Gatvės kategorija - D, pagalbinė gatvė. Gatvės riba tarp raudonųjų linijų - 10,00 m (pagal parengtą ir patvirtintą detalųjį planą ir pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai").

Sklypo kad.Nr.5273/0013:376.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypo plotas - 0,5206 ha.

Lauko inžineriniai tinklai ir įrenginiai:



Vadovaujantis Kauno r. sav. "Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu", patvirtintu Kauno r. sav. tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr.TS-386, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Šiai teritorijai taikomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotas arba individualusis nuotekų tvarkymo būdas.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 53 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	4	6	0



Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo IŠTRAUKA

Detaliajame plane buvo suprojektuoti bendri valymo įrenginiai 30 (trisdešimčiai) sklypų ir 2 (du) bendri arteziniai gręžiniai projektuojamoje teritorijoje.

Pagal UAB "Kauno vandenys" 2022-10-04 Nr.54-3262 išduotas prisijungimo sąlygas ir vadovaujantis Kauno r. sav. "Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu" nuotekų šalinimui, projektuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai savame žemės sklype.

Vandentiekio tinklai prijungti prie suprojektuoto detaliajame plane ir įrengto artezinio gręžinio. Vienas iš bendrų vandens gręžinių yra įrengtas tarp žemės sklypų kad.Nr.5273/0013:482 (M.Gustaičio g.49) ir kad.Nr.5273/0013:481 (M.Gustaičio g.51). Gręžinys įrengtas žemės sklype, kurio naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Projektuojami vandentiekio tinklai prijungiami prie privačiomis lėšomis suprojektuotų ir įrengtų vandentiekio ir paviršinių lietaus nuotekų tinklų.

Gautas 2022-11-26 privačiomis lėšomis gręžinį ir inžinerinius tinklus klojusio savininko sutikimas.

Tai laikini buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Ateityje, atsiradus galimybėms numatoma savo lėšomis prisijungti prie kvartalinių arba centralizuotų inžinerinių tinklų, prieš tai nustatyta tvarka gavus projektavimo sąlygas, parengus prisijungimo prie centralizuotų tinklų projektą ir gavus statybos leidimą.

Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius, prie suprojektuotų kvartalinių vietinių buitinių nuotekų valymo įrenginių nesijungiame.

To pasekoje koreguojamas planuojamos teritorijos aprūpinimo būdas.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 53 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	5	6	0

VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo pakeitimais informacija visuomenei apie kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka :

- Planavimo organizatoriaus interneto svetainėje;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje;
- Rengėjo patalpose;
- Seniūnijos informaciniame stende;
- Kauno rajono savivaldybės informaciniame stende;
- Informuojami kaimyninių žemės sklypų savininkai registruotais laiškais pagal deklaruotą gyvenamąją vietą.
- Visi papildomi viešinimo dokumentai pateikiami atskirai.

GALIMA STATYBOS ĮTAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS TERITORIJOMS

Patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimas nepablogina esamų gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia naujų padarinių gyvenimo kokybei, neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai nedaro, nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.



Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 53 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	6	6	0