

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS – Kauno rajono savivaldybės administratorius.

PLANAVIMO INICIATORIAI – VT DARBAI MB.

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.12.

Projektuojamas sklypas registruotas Nekilnojamojo turto registre, sklypo kadastro Nr. 5273/0013:218.

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas 0,1149 ha.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

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) - 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 2004-09-08 administracijos direktoriaus įsakymu Nr.ĮS-1101 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kad.Nr.5273/0013:20 detaliojo plano koregavimas, koreguojant planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą, žemės sklype Kauno raj. sav., Rokų sen., Rokų k., Motiejaus Gustaičio g.12.

Koreguojama:

- Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

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.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 12 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	1	6	0

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

Statybos darbų ir statinių naudojimo eiliškumas.

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

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

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.

GAISRINĖ SAUGA

Gaisrų gesinimas nenumatytas patvirtintame detalajame plane.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkstančių gyventojų, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti leidžiama iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių telkinių.

Gaisrų gesinimas galimas iš esamo vandens telkinio, įrengto šalia žemės sklypų Motiejaus Gustaičio g.2,4. Vandens telkinys nutolęs ~ 350 m atstumu nuo projektuojamos teritorijos (žemės sklypo M.Gustaičio g.12).

Prie atvirų vandens telkinių esamos sustiprinto grunto 12,00x12,00 m gaisrinių automobilių apsisukimo aištelės.



- Papildomai derinama techninio projekto metu.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 12 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	2	6	0

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.48	Koreguojant detalųjį planą
Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita	Kita
Leidžiamasis pastatų aukštis	iki 10,50 m	iki 10,50 m
Leidžiamasis užstatymo tankis	25%	25%
Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	0,63	0,63

Nustatyti servitutai žemės sklype detalioju planu - nekeičiami.

GRETIMYBĖS:

Vakaruose gretimybė:

Žemės sklypo **M. Gustaičio g.14.**

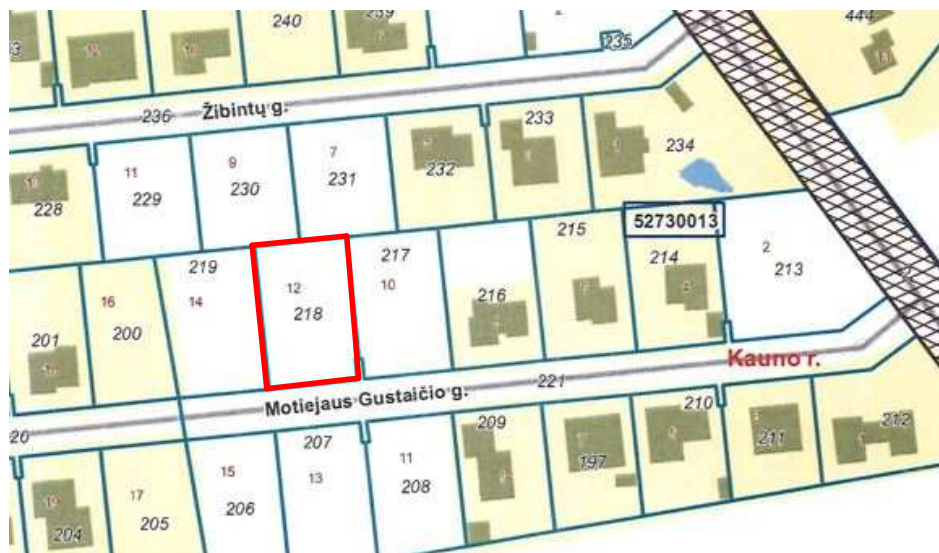
Žemės sklypo kadastro Nr. 5273/0013:219.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 1200 kv.m



Rytuose gretimybė:

Žemės sklypo **M. Gustaičio g.10.**

Žemės sklypo kadastro Nr. 5273/0013:217.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 12 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	3	6	0

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 1148 kv.m

Šiaurėje gretimybė:

Žemės sklypo **Žibintų g.9.**
Žemės sklypo kadastro Nr. 5273/0013:230.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 1012 kv.m

Kita gretimybė: Žemės sklypo **Žibintų g.7.**
Žemės sklypo kadastro Nr. 5273/0013:231.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Sklypo plotas - 1012 kv.m

Pietuose gretimybė:

Motiejaus Gustaičio gatvė privačioje žemėje.
Gatvės kategorija - D, pagalbinė gatvė. Gatvės riba tarp raudonųjų linijų - 12,50 m (pagal parengtą ir patvirtintą detalų planą ir pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai").
Sklypo kad.Nr.5273/0013:221.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Sklypo plotas - 2805 kv.m

Lauko inžineriniai tinklai ir įrenginiai:

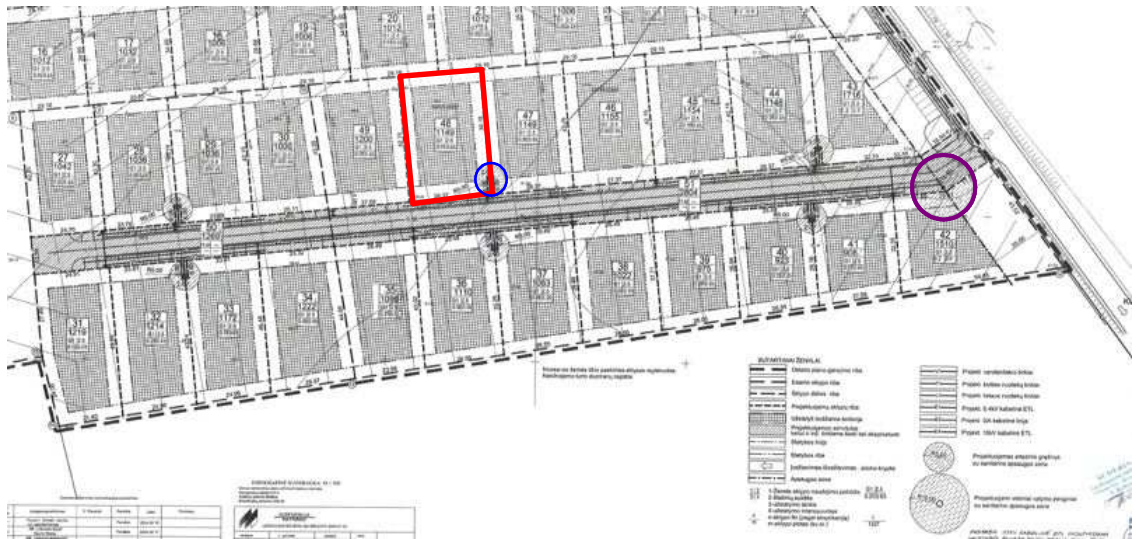
Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės "Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu", patvirtintu Kauno r. sav. tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr.TS-386, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo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

Detaliajame plane buvo suprojektuoti bendri valymo įrenginiai 23 (dvidešimt trims) sklypams ir 6 (šeši) bendri arteziniai gręžiniai projektuojamoje teritorijoje.

Bendras artezinis gręžinys skirtas Motiejaus Gustaičio g. 10,12,14 sklypams. Parengtas detaliojo plano koregavimo projektas: planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas žemės sklype M.Gustaičio g.14.

Įrengus bendrą artezinį gręžinį (vienam iš žemės sklypų savininkų), likusiems žemės sklypų savininkams sutikimai bus reikalingi, kurie vėliau prisijungs prie nutiesto vandentiekio tinklo.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 12 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	4	6	0



INŽINERINIŲ TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ IŠDĖSTYMO SCHEMAS IŠTRAUKA



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

Projektuojami vandentiekio tinklai prijungiami prie šalia sklypo suprojektuoto detaliojo plane ir planuojamo įrengti artezinio gręžinio. Gautas žemės sklypo M.Gustaičio g.10 savininkės sutikimas dėl projektuojamo artezinio gręžinio apsaugos zonos. Detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Tinklai projektuojami atsižvelgiant į UAB "Kauno vandenys" 2023-01-30 Nr.54-205 išduotas vandens tiekimui ir nuotekų šalinimui prisijungimo sąlygas.

Pagal UAB "Giraitės vandenys" išduotas 2022-12-21 GTS-1823 sąlygas projektuojamas infiltracijos šulinys paviršinio lietaus nuotekoms. Magistralinių lietaus nuotekų tinklų paklotų gretimoje teritorijoje nėra. Atlikti grunto geologinės sandaros tyrimai.

PLAN -2023 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS Koregavimo projektas M. Gustaičio g. 12 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	5	6	0

Šiuo detaliojo plano sprendinių koregavimo metu keičiamas teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas. Patvirtintame detalajame plane buvo numatyti bendri valymo įrenginiai 23 (dvidešimt trims) suprojektuotiems sklypams. Pagal dabar susiklosčiusią situaciją, gretimoje teritorijoje yra suprojektuoti ir įrengti vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai savuose žemės sklypuose. Projektuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai savame žemės sklype.

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.

VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo pakeitimais informacija visuomenei apie kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregimą 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).

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. 12 Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k.	lapas	lapų	laida
	6	6	0