

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 5250/0013:399.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties.

Plotas: 0,4356 ha.

Adresas: Bajorų k., Ringaudų sen., Kauno r. sav.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: MINDAUGUI PAPLAUSKUI.

Detaliojo plano iniciatorius: Mindaugas Paplauskas, Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Ateities 53

Detaliojo plano rengėjas: „Kaunas Real Estate“ Vasario 16-osios g.5A, Kaunas“, tel/fax. 837 209793, m.tel.860272628, el.p. info@rek.lt

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-02-27 sprendimu Nr. TS-101 patvirtinto žemės sklypo, Kauno r. sav., Ringaudų sen. Bajorų k., kadastrinis Nr. 5250/0013:399 detaliojo plano keitimas.

Detaliojo plano rengimo pagrindas: Detalusis planas rengiamas remiantis sklypo savininko prašymu, detaliojo plano rengimo programa.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-05 įsakymu nr. ĮS - 1587 patvirtinto teritorijų planavimo proceso inicijavimą. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-10-10 įsakymu nr. ĮS - 1875 patvirtinto detaliojo plano keitimo finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programą – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-02-27 sprendimu Nr. TS-101 patvirtino žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen. Bajorų k., kadastro Nr. 525/0013:59, detaliojo plano keitimo darbų programą.

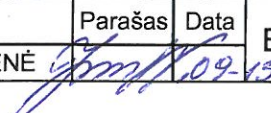
Detaliojo plano rengimo tikslas – žemės sklypo kad.nr. 5250/0013:399, kurio plotas 0,4356 ha paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitos paskirties (gyvenamąją teritoriją) su tikslu statyti dvibučių gyvenamąjį namą.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatyme numatytos teritorijos naudojimo tipo sąvokos apimtyje; Ringaudų sen. Bajorų k. kadastro Nr. 5250/0013:399, kurio plotas 0,4356 ha, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

- Nustatyti naudojimo tipą, nustatyti užstatymo procentą, UI ir aukštingumą - pagal Kauno r. teritorijos BP I-ojo keitimo sprendinius (patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016-08-28 sprendimu Nr. TS-299).

- Nustatyti kitus teritorijų planavimo teisės aktų numatytus privalomus reglamentus, sąlygas, apribojimus.

UAB „KAUNAS REAL ESTATE“					
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS			OBJEKTAS		
MINDAUGAS PAPLAUSKAS			KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2014-02-27 SPRENDIMU NR. TS-101 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO, ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN. BAJORŲ K. kad.nr.5250/0013:59 DETALIOJO PLANO KEITIMAS		
Pareigos Atestato Nr.	Pavardė	Parašas	Data	Esamos padėties analizė	
TPV0062	ZITA NORMANTIENĖ		2017-09-13	AR	

2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2016 m. kovo mėn. UAB „Kaunas Real Estate“ atlikta topografinė nuotrauka ir planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Inžinerinių geodezinių tyrinėjimų duomenimis teritorijos reljefas lygus absoliutinės altitudės 88.66 iki 89.21.

Vakarinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su Bajorų gatve, šiaurinėje pusėje ribojasi su registruotu sklypu Nr.: 5250/0013:398, rytinėje pusėje ribojasi su registruotu sklypu Nr.: 5250/0013:400, pietinėje pusėje ribojasi su registruotu sklypu Bajorų g. 6 ir registruotais sklypais Nr.: 5250/0013:192; Nr.: 5250/0013:92; Nr.: 5250/0013:93.

Esama žemės paskirtis: Žemės ūkio

Naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Teritorijos inžinerinis paruošimas ir infrastruktūra

Žemės sklypas greta Bajorų gatvės, sklypą kerta ryšio ir elektros tinklai.

Aplinkos būklė

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

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Detaliuoju planu žemės sklypo kad.nr. 5250/0013:399 kurio plotas 0,4356 ha keičiama žemės paskirties iš žemės ūkio į kitos paskirties (gyvenamąją teritoriją) su tikslu statyti vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą.

Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ajame pakeitime, patvirtintame 2014-08-28, sprendimu Nr. TS-299 planuojama teritorija patenka į U9 žymimas teritorijas, kuriose nerekomenduojama plėtra. Esminis teritorijos požymis – pavieniai statiniai ir jų grupės žemės ūkio teritorijose. Šiose teritorijose bendruoju planu reglamentuojamas maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas $UI \leq 0.2$.



Planuojamo sklypo vieta

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

Detaliuoju planu nustatomi naujai suplanuoto sklypo reglamentai: paskirtis - kita; būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

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 – greta planuojamo sklypo jau stovi gyvenamasis namas. 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, triukšmo, dulkių veikla nesukels. Vandentiekio ir buities nuotekų tinklai bus prijungti prie vietinių tinklų.

UAB „KAUNAS REAL ESTATE“					
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS MINDAUGAS PAPLAUSKAS			OBJEKTAS KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2014-02-27 SPRENDIMU NR. TS-101 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO, ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN. BAJORŲ K. kad.nr.5250/0013:59 DETALIOJO PLANO KEITIMAS		
Pareigos Atestato Nr.	Pavardė	Parašas	Data	SPRENDINIAI	AR
TPV0062	ZITA NORMANTIENĖ				

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

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

Sklypas NR. 1

Plotas – 4356 m²

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 – 0,15;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,20;

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

Į sklypą patekimas iš Bajorų gatvės.

Servitutas *sI* (215), kurio plotas 89 m² - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kelio servitutas (223) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Sklypo apsaugos zonos ir apribojimai:

II. Kelių apsaugos zona;

VI. Elektros linijų apsaugos zona;

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, apribojimai sklype turės būti įregistruoti

Nekilnojamojo turto registre teisės aktų nustatyta tvarka.

Inžineriniai tinklai

Vandentiekis

Projektuojamo sklypo aprūpinimas vandeniu ir nuotekų nuvedimas sprendžiamas vadovaujantis UAB „Kauno vandenys“ išduotomis techninėmis sąlygomis Nr. REG157326 išduotomis 2011-11-21.

Vandens tiekimui ir ūkio-buities nuotekų nuvedimui laikinai numatyti vietinio vandentiekio ir vietinius nuotekų valymo įrenginius. Valymo įrenginio ir artezinio šulinio vietos sąlyginės, rengiant techninį projektą vietos tikslinamos, bet turi išlaikyti sanitarinius atstumus. Ateityje, atsiradus galimybei, siūloma vandentiekio ir nuotekų tinklus prijungti nuo centralizuotų tinklų, esančių arčiausiai planuojamos teritorijos.

Elektros tinklai

Prijungimas prie elektros tinklų sprendžiamas vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis projektavimo sąlygomis Nr. RED15890, 2017-11-22. nuo esamos 0,4 kV oro linijos L-400 (iš transformatorinės N-1053) į numatomą 0,4 kV apskaitos spintą. Sklype numatytos žemės juostos inžineriniams-komunikaciniams koridoriams. Vartotojai prisijungs, pastatant ant sklypų ribos įvadines apskaitos spintas.

Ryšių tinklai

Pagal sąlygas Nr. REG15635, 2016-11-17 numatyta trasa naujų komunikacijų į būsimą objektą paklojimo nuo sklypo ribos prie Tiesiosios gatvės.

Dujų tinklai

Dujas prisijungti nuo esamo vidutinio slėgio dujotiekio Tiesiojoje g.

Techninių projektų rengimui – prisijungimui prie inžinerinių tinklų gauti sąlygas atskirai.

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko Sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Priešgaisrinis atstumas tarp pastatų turi būti išlaikomas. Privažiavimas prie pastato Bajorų g., plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m.

Išorės gesinimui numatomas telkinys Tiesiojoje g., kuris nuo pastato nutolęs apie 400 m. Kadangi gyvenvietėje yra ne daugiau kaip 5000 gyventojų išorės gaisrų gesinimą leidžiama numatyti iki 1000 m. Prie telkinio įrengta apsisukimo aikštelė gaisrų ir gelbėjimo automobiliams, bei numatyta vandens paėmimo vieta.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.