

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO INICIJATORIUS – privatūs asmenys: V. R., E.B., MB “Saura statyba”.

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

ESAMA SITUACIJA:

Adresas: Kaunas, Žiogelių g. 19 - sklypas Nr.1.

Žemės sklypo kad. Nr. 1901/0297: 181.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypo plotas - 0,0921 ha.

Nuosavybė - V. R., E. B.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NT registro išrašą):

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius,4 skirsnis) - 467 kv.m.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos apsaugos zonos (VI skyrius,2 skirsnis) - 921 kv.m.

Kitos daiktinės teisės:

Servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)- 836 kv.m;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 88 kv.m .

Adresas: Kaunas, Žiogelių g. 21 - sklypas Nr.2.

Žemės sklypo kad. Nr. 1901/0297: 179.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Sklypo plotas - 0,0925 ha.

Nuosavybė - MB "Saura statyba".

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NT registro išrašą):

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius,4 skirsnis) - 461 kv.m.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos apsaugos zonos (VI skyrius,2 skirsnis) - 925 kv.m.

Kitos daiktinės teisės:

Servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)- 836 kv.m;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 88 kv.m .

Adresas: Kaunas, Žiogelių g. 23 - sklypas Nr.3.

Žemės sklypo kad. Nr. 1901/0297: 182.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Sklypo plotas - 0,0928 ha.

Nuosavybė - MB "Saura statyba".

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NT registro išrašą):

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	7	0

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius,4 skirsnis) - 453 kv.m.
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos apsaugos zonos (VI skyrius,2 skirsnis) - 928 kv.m.

Kitos daiktinės teisės:

Servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)- 836 kv.m;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 88 kv.m .

Adresas: Kaunas, Žiogelių g. 25 - sklypas Nr.4.

Žemės sklypo kad. Nr. 1901/0297: 180.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Sklypo plotas - 0,0990 ha.

Nuosavybė - MB "Saura statyba".

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NT registro išrašą):

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius,4 skirsnis) - 480 kv.m.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos apsaugos zonos (VI skyrius,2 skirsnis) - 990 kv.m.

Kitos daiktinės teisės:

Servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)- 621 kv.m;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 303 kv.m .

RENGIMO TIKSLAS:

Rengiamas žemės sklypų Žiogelių g.19, 21, 23, 25, Kaune detaliojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. liepos 18 d. įsakymu Nr. A - 2596 "Dėl žemės sklypo Prendzeliavoje (kadastro Nr. 1901/ 0297:45) detaliojo plano patvirtinimo", koregavimas, siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą, įvažos vietą žemės sklypuose Žiogelių g.19, 21, 23, 25, Kaune.

Koreguojama:

1. Statybos zona.
2. Statybos riba.
3. Teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.
4. Įvažos vieta.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Funkcinės zonos apibūdinimas: gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	7	0



GRETIMYBĖS

Šiaurėje, rytuose - žemės sklypai **Žiogelių g.319, 21, 23, 25** ribojasi – Žiogelių gatve valstybės žemėje.

Pietuose - planuojamos teritorijos gretimybės:

- Žemės sklypu kad. Nr.1901/0297:51.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Sklypo plotas - 1,1878 ha.

- Kita gretimybė :

Žemės sklypo kad. Nr.1901/0297:46.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Sklypo plotas - 1,1750 ha

- **Vakaruose** - planuojamos teritorijos gretimybė.

Žemės sklypas Žiogelių g. 17.

Sklypo kadastro Nr.1901/0297: 185.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ;

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypo plotas - 0,0900 ha. Savininkai - privatus asmuo.

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	7	0



PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalusis planas žemės sklypo patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. liepos 18 d. įsakymu Nr. A - 2596 "Dėl žemės sklypo Prendzeliavoje (kadastro Nr. 1901/0297:45) detaliojo plano patvirtinimo".



Planavimo sprendiniai neprieštaruoja Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr.T-209, pakoreguotam Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m.

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	7	0

gegužės 14 d. sprendimu Nr.T-196 “Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo”.

Koregavimo procedūros atliekamos vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo 3 straipsnio 1 dalies bei teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktu.

Projektuojami žemės sklypai detalajame plane Nr.3, 4, 5, 6.

GAISRINĖ SAUGA

Pagal patvirtintą detalųjį planą, papildomai derinama techninio projekto metu.

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 statiniai turi atitikti reikalaujamą pastato akustinio komforto sąlygų klasę, konkrečiu atveju numatoma E klasė, energetinio naudingumo koeficientas A++ klasės.

Statybos rūšis.

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

Statybos paskirtis.

Statyns – gyvenamieji namai, pagal STR 1.01.09:2003 “Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį”.

Statinių kategorija.

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

Statinio rūšis pagal naudojimo paskirtį:

6.1.2. gyvenamosios paskirties (vienbučiai) pastatai (namai).

Statybos darbų ir statinių naudojimo eiliškumas.

Techninio projekto metu numatoma statyti naujus pastatus. Numatomų statyti statinių veiklos pobūdis: vieno buto gyvenamieji namai.

Lauko inžineriniai tinklai ir įrenginiai:

Patvirtintame detalajame plane buvo suprojektuoti vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir arteziniai gręžiniai. Projektuojamų žemės sklypų Žiogelių g. 19, 21, 23, 25 savininkai gavo klojusio savo lėšomis savininko A. R. raštišką sutikimą, prisijungti prie nuosavybės teise valdomų inžinerinių tinklų: vandentiekio d110 mm, buitinių nuotekų d160 mm.

Sutikimas, jungtis prie savo lėšomis paklotų ir nuosavybės teise priklausančių paminėtų inžinerinių tinklų Žiogelių gatvėje, pridedamas.

Koreguojamas teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

Patvirtintame detalajame plane, žemės sklypuose Nr.3, 4, 5, 6 buvo nustatyti žemės naudojimo apribojimai nuo 110 kV oro linijos. 110 kV oro linija yra iškelta, apribojimų neliko.

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	7	0

Koreguojama statinių statybos zona, riba sklypuose Žiogelių g.19, 21, 23, 25.

Statybos riba detaliojo plano brėžinyje - 3,00 m nuo sklypo ribos

Projektuojamame žemės sklype Nr.4 (Žiogelių g.25) detalajame plane buvo numatytas servitutas statyti modulinę transformatorinę. Nustatyta 10,00m apsaugos zona nuo suprojektuotos transformatorinės. Realybėje 0,4 kV elektros kabelis prijungtas prie esamos transformatorinės esančios Rokelių gatvėje. Apribojimų neliko, koreguojama statybos riba ir zona žemės sklype Nr.4.

Projektuojamuose žemės sklypuose Žiogelių g.19, 21, 23, 25 koreguojama įvažos į sklypus vieta.

Žemės sklypuose Nr.1, 2, 3, 4 projektuojami vienbučiai gyvenamieji namai, kurių aukštis iki 8,50 m.

Statybos linija nuo Žiogelių gatvės nekeičiama, išlieka kaip detaliojo plano sprendinių brėžinyje - 3,00 m nuo skirtingo reglamento ribos.

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

Visi aplinkosaugos, inžinerinių tinklų, higienos ir sveikatos bei kiti svarbūs statinio projektavimo sprendiniai šiuo metu yra planuojami techniniu statybos projektu, vadovaujantis suderintu ir patvirtintu detalioju planu. Statybos techninis projektas bus derinamas įstatymų nustatyta tvarka.

Nekeičiami patvirtintu detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai.

Į užstatymo tankį įsiskaičiuoja pastato ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomas plotas. Reglamentai nesikeičia.

Teritorijos naudojimo reglamentai

	Patvirtintame detalajame plane - sklypas Nr.3	Patvirtintame detalajame plane - sklypas Nr.4	Patvirtintame detalajame plane - sklypas Nr.5	Patvirtintame detalajame plane - sklypas Nr.6
Leistinas pastatų aukštis (m)	10,5	10,5	10,5	10,5
Leistinas užstatymo tankis	0,32	0,32	0,32	0,34
Leistinas užstatymo intensyvumas	0,96	0,96	0,96	1,02
		PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO		
	Sklypas Nr.1 - Žiogelių g.19	Sklypas Nr.1 - Žiogelių g.21	Sklypas Nr.1 - Žiogelių g.23	Sklypas Nr.1 - Žiogelių g.25
Leidžiamasis pastatų aukštis (m)	10,5	10,5	10,5	10,5

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	6	7	0

Leidžiamasis užstatymo tankis	0,32	0,32	0,32	0,34
Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	0,96	0,96	0,96	1,02

GALIMA STATYBOS ĮTAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS TERITORIJOMS

Trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugos aspektu Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, biologinę įtaką daroma išvada: 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.

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



Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

PLAN -2022 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	7	7	0