

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis sklypų kadastro Nr. 5233/0016:1379, 5233/0016:1381, 5233/0016:1378 ir 5233/0016:1380 savininkų prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gegužės 20 d. įsakymu Nr. ĮS-924, 2019 m. gegužės 29 d. teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-529 bei planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa.

Planavimo organizatorius – Kauno r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – B. G. ir A. G.

Planavimo uždaviniai – sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5233/0016:1379, 5233/0016:1381, 5233/0016:1378 ir 5233/0016:1380 bei padalinti į 12 sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, teritorijos naudojimo tipą ir kt.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojami sklypai yra Pabiržio kaime, Neveronių sen., Kauno rajone, adresu Miškininkų g. 1,3,5,7. Teritorija vakarine kraštine ribojasi su Miškininkų gatve, rytine ir šiaurine – su privačiu miškų ūkio paskirties sklypu. Įvažiavimai į sklypus detalioju planu suplanuoti iš Miškininkų gatvės. Teritorija tuščia, lygi, apaugusi laukine pieva, įregistruotų statinių nėra. Kitapus Miškininkų gatvės driekiasi sodų teritorija, kurioje vyksta intensyvi sodo namų konversija į gyvenamuosius namus.

Duomenys apie sklypus:

1. Sklypas registro Nr. 44/2087781, kadastro Nr. 5233/0016:1380:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), plotas: 0,2008 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Miškininkų g. 5, Pabiržio k., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: B. G., ir A. G.

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

- Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos;
- Valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;

2. Sklypas registro Nr. 44/2087779, kadastro Nr. 5233/0016:1378:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), plotas: 0,2082 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Miškininkų g. 3, Pabiržio k., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: B. G., ir A. G.

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

- Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos;
- Valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;

3. Sklypas registro Nr. 44/2087779, kadastro Nr. 5233/0016:1381:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), plotas: 0,2546 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Miškininkų g. 1, Pabiržio k., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: B. G., ir A. G.

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

- Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos;
- Valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;

4. Sklypas registro Nr. 44/2087780, kadastro Nr. 5233/0016:1379:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), plotas: 0,1667 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Miškininkų g. 7, Pabiržio k., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: B. G., ir A. G.

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

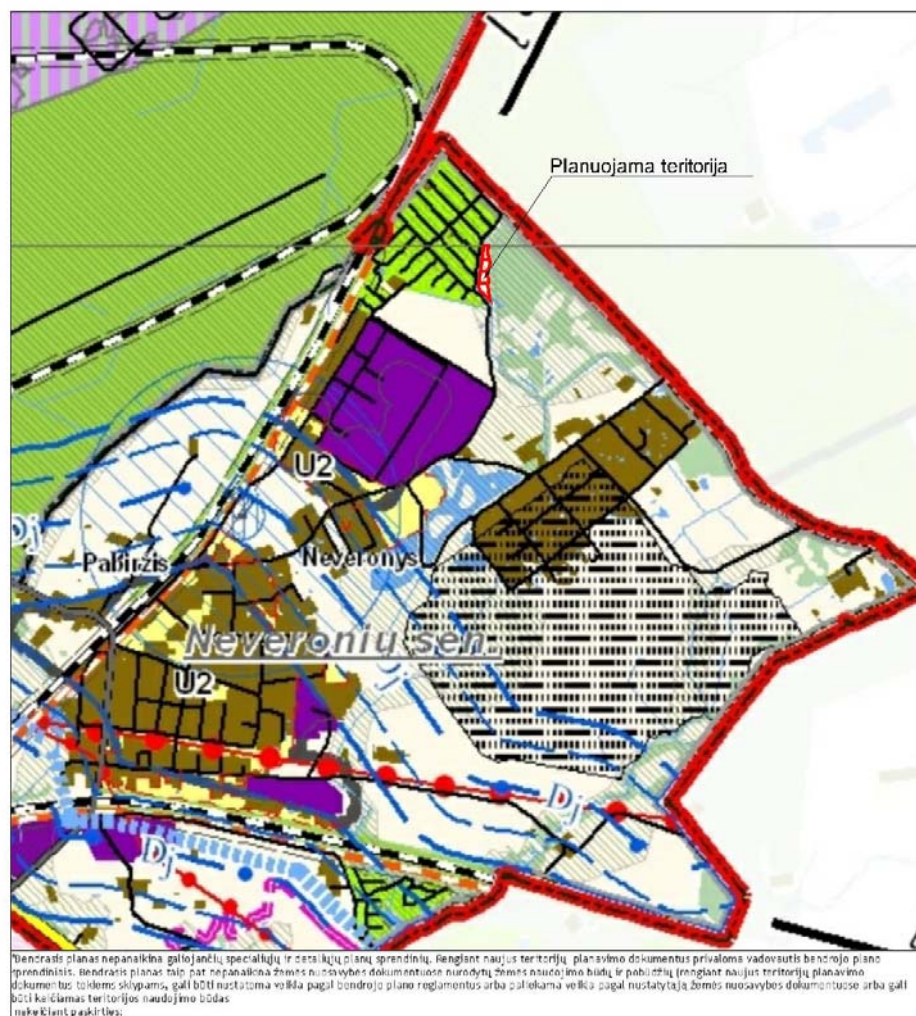
- Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos;
- Valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;

Sklypuose įregistruotų saugotinių želdinių nėra, jie į miško teritoriją nepatenka. Įvažiavimas į sklypus – iš Miškininkų gatvės. Sklypą kirtęs melioracijos griovys sukanalizuotas, teritorija išlyginta ir sutvarkyta.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS IR ATITIKIMAS AUKŠTESNIOJO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Rengiamam detaliajam planui taikomi šie aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Kauno r. sav. teritorijos bendrasis planas;
- Kauno r. Sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. Planas;
- Kauno r. vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema.



Ištrauka iš Kauno r. sav. teritorijos BP pirmojo pakeitimo

Detalioju planu nėra keičiama sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas, jie tik perdalinami (smulkinami), atsižvelgiant į sodų teritorijoje vyraujančią užstatymo tipą, tad sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius.



Ištrauka iš Kauno r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. plano

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. plane numatytas infrastruktūros plėtros teritorijas, tad detalajame plane planuojami vietiniai vandentvarkos tinklai.



Ištrauka iš vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos

Pagal žemėtvarkos schema sklypai ribojasi su vietinės reikšmės vidaus keliu. Tačiau Registrų centro duomenimis, sklypai ribojasi su Miškininkų gatve, kurios kategorija – D. Atstumas tarp raudonųjų linijų D kategorijos gatvei 15-20m, o atstumas nuo gatvės ašies iki planuojamų sklypų - ~12-13m., tad įtakos planuojamam užstatymui neturi.

DETALIOJO PLANO RENGIMUI GAUTOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS:

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento;
- Telia Lietuva, AB;
- AB “ESO”;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro;
- VŠĮ “Transporto kompetencijų agentūra”
- Kauno rajono savivaldybės administracijos.

PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Nėra.

SPRENDINIAI

Detalioju planu esami sklypai sujungiami ir dalijami į 12 sklypų, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas – teritorijos naudojimo tipas ir kt..

Sklypuose planuojama statyti atskirus vienbučius arba dvibučius gyvenamuosius namus (po vieną namą sklype), kuriems nustatomas maksimalus leistinas aukštis- iki 8,5. Namų blokavimas per sklypo ribą negalimas. Pastatų aukštis pagal absoliutinę altitudę sieks apie 80m,

t.y. neviršys maksimalios leistinos VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ sąlygose Nr. REG112490 nustatytos altitudės.

Melioracijos griovys, ėjęs lygiagrečiai Miškininkų gatvės, šiuo metu sukanalizuotas pagal parengtą ir suderintą griovio kanalizavimo techninį darbo projektą (E. Nacevičiaus firma „Edmeta“, projekto Nr. 5233:0016/614-HS-TDP).

Tinklus eksploatuojančių organizacijų sąlygų išpildymas:

– Elektros tinklai bus sprendžiami atskiru projektu, gavus tinklą eksploatuojančios organizacijos technines sąlygas. Pietiniame teritorijos kampe numatytas infrastruktūros paskirties sklypas MTT statybai ir eksploatavimui (esant poreikiui) bei kabelių tiesimui. Kabelių tiesimui į visus projektuojamus sklypus nustatytas 4m pločio servitutas išilgai Miškininkų gatvės.

– Aprūpinimas vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklais numatomas atsižvelgiant į esamą situaciją bei patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Šiuo metu netoliese centralizuotų vandentvarkos tinklų nėra, todėl planuojami visam kvartalui bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir atskiri arteziniai gręžiniai. Jų vieta grafinėje dalyje pavaizduota schematiškai ir rengiant TP gales būti tikslinama. Išvalytas vanduo iš valymo įrenginių bus išleidžiamas į melioracijos griovį. Išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti: BDS7-20 mg/l, pakibusių medžiagų SM- 30mg/l. Valymo įrenginiuose susikaupęs dumblas bus reguliariai išvežamas.

– Ryšiai, vadovaujantis AB „Telia Lietuva“ sąlygomis Nr. REG111657, bus prijungiami prie artimiausio šulinio Krašto g. Tinklą eksploatuojanti organizacija tikslios šulinio vietos nepateikė, todėl detalajame plane schematiškai numatyta ryšių trasa komunikaciniame koridoriuje ir įvadai į atskirus sklypus, o trasa iki šulinio bus sprendžiama atskiru projektu;

– Lietaus nuotekų surinkimas ir išleidimas nesprenžiamas, kadangi detalajame plane gatvės ir kietos dangos neprojektuojamos.

Projektuojamų inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymas parodytas sąlyginai ir turi būti tikslinamas techniniame projekte. Jo rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymo numatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Kauno oro uostas neigiamos įtakos planuojamai ūkinei veiklai neturi. VŠĮ “Transporto kompetencijų agentūra” pateiktose sąlygose nurodyta, kad naujai statomų statinių kartu su visais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 117 metrų altitudės. Šiuo metu planuojamos teritorijos paviršiaus altitudė svyruoja 69,80-70,60 ribose. Naujai statomiems namams reglamentuojamas maksimalus aukštis – iki 8,5m, todėl vertinant absoliutinę altitudę būsimi namai neviršys 80m.

Sklypuose ne mažiau 25 % ploto turi būti paliekama želdynams (įskaitant vejas ir gėlynus) pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo aprašą“, patvirtintą 2007 12 21 Nr. D1-694.

Gaisrų gesinimas bus vykdomas iš kūdros, esančios prie pat teritorijos pietinio kampo. Gaisrinei technikai privažiuoti suplanuota 12,5x12,5m kietos dangos aikštelė. Priešgaisriniai privažiavimai prie būsimų pastatų sutampa su funkcinium. Rengiant pastatų TP, įvertinti jų ugniai atsparumo laipsnį ir pagal tai išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų arba taikyti kompensacines priemones jiems mažinti. Kitapus Miškininkų g. yra gyvenamųjų namų, ūkinių pastatų ir sodo namelių, tačiau atstumas iki jų didesnis nei 20m.

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos 2016-10-10 pažyma Nr. 70131, planuojamoje teritorijoje Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastrę registruoto miško nėra.

APLINKOS APSAUGA

Valdose buitinės atliekos turi būti kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktą.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės.

PV

J. Šarakauskas