

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto pavadinimas: Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., sklypų kadastriniai Nr. 5283/0004:25, Nr.5283/0004:23, detaliojo plano, žemės sklype Nr. 12 (kadastro Nr. 5283/0004:25, Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., Ilgoji g. 25) statybos zonos ir statybos ribos korektūra.

Objekto adresas: Žemės sklypas Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., Ilgoji g. 25 (kadastro Nr. 5283/0004:25, unikalus Nr. 5283-0004-0025).

Iniciatorius: UAB „Kornela“, įm. k. 301306615.

Projektuotojas: Sonatos Liutkevičienės individuali veikla pagal pažymą Nr. 645334, K. Griniaus g. 13-11, Kaunas, Projekto vadovė – Sonata Liutkevičienė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. TPV0039, Tel. Nr. +370 605 45942.

Projekto tikslas: Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., sklypų kadastriniai Nr. 5283/0004:25, Nr.5283/0004:23, detaliojo plano, žemės sklype Nr. 12 (kadastro Nr. 5283/0004:25, Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., Ilgoji g. 25) statybos zonos ir statybos ribos koregavimas (pagal LR Aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintas „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ VI skyriaus, 6 skirsnio nuostatas ir Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120, 28 straipsnio 8 dalį), statybos projekto rengimo etape.

Esama situacija

Atsižvelgiant į Žemės sklypo (kadastro Nr. 5283/0004:25, Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., Ilgoji g. 25 savininko, projektuojamo pastato išdėstymą sklype, viziją rengiama Detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos korektūra.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno rajono sav., Užliedžių sen. Užliedžių k., Ilgoji g. 25

Unikalus daikto Nr. 5283-0004-0025;

Žemės sklypo kadastro Nr. 5283/0004:25;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Žemės sklypo plotas: 0,1468 ha;

Nuosavybė: UAB „Kornela“

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Duomenys apie žemės sklype esamus statinius: nėra

Sprendiniai

Koreguojami sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendinius. Žemės sklypas patenka į esamo užstatymo tankinimo teritoriją (U2). Maksimalus užstatymo intensyvumas UI iki 0,8, maksimalus užstatymo tankumas UT iki 0,6 Maksimalus aukštis iki 12,5 m. Koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų.

Tekstinio dokumento žymuo: 2021/07-UZL-SPP_AR	Lapas 1	Lapų 4	Laida 0
--	------------	-----------	------------

Projektas teikiamas svarstyti Kauno rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisijai. Projekte numatytiems koregavimo sprendiniams raštu yra pritarę žemės sklypo savininkai/naudotojai pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalį.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai nekeičiami: Žemės sklypo naudojimo tipas – gyvenamosios teritorijos (GG), naudojimo būdas/(pobūdis) - Gyvenamosios paskirties teritorijos (G)/(Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių sklypai (G2)) (NEKEIČIAMI), bet TIKSLINAMI vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtinto 2005-01-20 d. Nr. 3D-37/D1-40, nustatomas tik naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); užstatymo tankis - 0,50 ir užstatymo intensyvumas - 2,00 (NEKEIČIAMI); leistinas pastatų aukštis - 12,0 m (NEKEIČIAMAS). Keičiami sprendiniai:

- KEIČIAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA IR STATYBOS RIBA.

Sklype projektuojant gyvenamąjį namą iškilio būtinybės koreguoti statybos ribą ir statybos zoną. Po statinių statybos zonos ir statybos ribos pakeitimo Sklype planuojamas statyti trijų aukštų gyvenamasis (trijų ir daugiau butų - daugiabutis pastatas) namas, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitais teisės aktais nustatytais reikalavimus.

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai po Detaliojo plano korektūros: Sklypo plotas - 1468 m². Sklype planuojama statyti: dvylikos butų gyvenamąjį namą, užstatymo plotas - 348 m² (bendras plotas 679 m²). Apskaičiuojamas Žemės sklypo tankis (UT): $348 \text{ m}^2 / 1468 \text{ m}^2 = 0,24$.

Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI): $679 \text{ m}^2 / 1468 \text{ m}^2 = 0,46$.

Apskaičiuoti Sklypo užstatymo rodikliai po Detaliojo plano korektūros neviršys Detalioju planu nustatytų sklypo Rodiklių, bei atitiks Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano ir jo keitimo sprendinius.

Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Sklype ir aplinkinėje teritorijoje nėra taršos ar triukšmo šaltinių. Planuojamas naujas užstatymas nepablogins esamos situacijos.

Sklypas nepatenka į gamybinių ir komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

[važa į Sklypą paliekama pagal Detalų planą.

Želdinių aprašymas, tvarkymo principai

Želdinius siūloma įrengti sklypo vakarų ir pietų dalyse. Šios teritorijos užima 346 m² plotą, tai sudaro 23 % nuo bendro sklypo ploto. Rytinėje sklypo dalyje siūloma įrengti 263 m² ažūrinėmis trinkelėmis išklotą antžeminę automobilių saugojimo aikštelę, kurios dalinai apželdinta dangą galėtų kompensuoti žaliųjų plotų trūkumą. Šios automobilių saugojimo aikštelės plotas 131 m², o tai sudaro 18 % nuo bendro sklypo ploto, iš jų 50 % sudaro veja, kuri įsėjama į ažūrinių plytelių ornamentus. Šios aikštelės dangoje įrengtas dalinis apželdinimas sudaro apie 9% nuo bendro sklypo ploto, kuris kartu su numatytais želdynų plotais sudaro apie 32 % ($9\% + 23\% = 32\%$), o tai atitinka LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas:

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos numatomas apželdinimas ne mažesnis nei 30 % nuo sklypo ploto.

Atliekų konteineriai

Atliekų konteinerių aikštei numatoma vieta, kuri nuo visų esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų nutolusi ne mažiau kaip 10 m. atstumu.

Poilsio zonos

Sklype planuojama 50 m² vaikų žaidimų aikštelė, kuri nuo numatomų automobilių saugyklų ir įvažiavimo nutolusi ne mažiau kaip 10 m. atstumu.

Tekstinio dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
2021/07-UZL-SPP_AR	2	4	0

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas:

Daugiabučio gyvenamojo namo šilumos šaltinis - šilumos siurblys oras-vanduo, kuris bus įrengiamas katilinės patalpoje.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai bus pajungiami prie sklype esančių centralizuotų miesto tinklų.

Surinktos nuo kietų dangų ir pastato stogų (lietvamzdžiu) nuotekos nuvedamos į sklype esančius centralizuotus miesto lietaus nuotekų tinklus.

Detaliojo plano korektūroje numatoma dujotiekio tinklus prisijungti nuo šalia teritorijos esamų dujotiekio tinklų.

Detaliojo plano korektūroje numatoma perspektyviniai ryšio tinklai.

Elektros įrenginiai plano korektūroje numatoma perspektyviniai, pajungiant nuo arčiausiai esančios apskaitos spintos.

Projektuojamų pastatų aprūpinimas reikiama energetiniais, inžineriniais resursais pateikiamas Suvestiniame sklypo inžinerinių tinklų plane.

Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateikimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridorių, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, tiesti, rekonstruoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166 (TAR, 2019-12-19, Nr. 20591).

Tikslūs inžinerinių tinklų sprendiniai bus numatomi techninio projekto stadijoje pagal atitinkamų institucijų išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Parkavimo sprendiniai

Sklype bus įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte. „Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai“ po 1 vieta vienam butui;

Planuojamam pastatui numatoma 24 antžeminės automobilių saugojimo vietos.

Planuojamas pastatas iš šiaurės ir iš rytų pusės neturės varstomų langų į gyvenamas patalpas.

Gaisrinės saugos taisyklės

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimais statant naujus pastatus, turi būti užtikrinti saugūs atstumai tarp pastatų, ribojant gaisrų plitimą į gretimus pastatus. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Rengiant techninį projektą, pagal galiojančius teisinius aktus bus parengta projekto gaisrinė dalis. Šio projekto apimtyje specialios su gaisrine sauga sietinos žemės (sklypo) naudojimo sąlygos nenumatomos. Teritorijos prieigose yra lauko gaisrų gesinimui reikalinga vandentiekio inžinerinė infrastruktūra.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2011-02-22 įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei 2013-12-31

Tekstinio dokumento žymuo: 2021/07-UZL-SPP_AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	4	0

įsakymo Nr. D1-995/1-312 "Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo" reikalavimus.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš gaisrinio hidranto, esančio į pietus nuo pertvarkomos teritorijos Ilgojoje gatvėje, apie 40 m atstumu iki sklypo ribos ir apie 120 m. iki tolimiausios pastato vietos. Konkretūs sprendiniai ir susisiekimo infrastruktūra, užtikrinanti gaisrų gesinimą bus numatyta rengiant statinių techninius projektus, gavus technines sąlygas.

Numatomi pakeitimai nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki Detaliojo plano korektūros atlikimo.

Projekto vadovė

Sonata Liutkevičienė



Tekstinio dokumento žymuo: 2021/07-UZL-SPP_AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	4	0