

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sklypo Nemuno Vingio g. 8, Piliunos k., Kauno r.sav., detaliojo plano koregavimas

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-06-30 sprendimu Nr. TS-158, koregavimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-06-09 įsakymu „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ Nr. ĮS-1558;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-07-02 įsakymu „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“ Nr. ĮS-1953;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-725 (2021-07-08);
- Kauno r.sav. tarybos 2005-06-30 sprendimu Nr. TS-158 patvirtinto Kauno r.sav., Taurakiemio sen., Piliunos k., žemės sklypo kadastro Nr. 5267/0010:144, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r.sav., Taurakiemio sen., Piliunos k., Nemuno Vingio g. 8, kadastro Nr. 5267/0010:240, darbų programa.

Detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-21-408.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-06-30 sprendimu Nr. TS-158 patvirtinto Kauno r.sav., Taurakiemio sen., Piliunos k. žemės sklypo kadastro Nr. 5267/0010:144 detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento, koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Taurakiemio sen., Piliunos k., Nemuno Vingio g. 8, kadastro Nr. 5267/0010:240, kurio plotas 0,3737 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

Koreguoti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu sklypui Nemuno Vingio g. 8, Piliunos k., keičiamas naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijų į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties (kita). Taip pat tikslinami teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą planuojamas sklypas patenka į esamas užstatytas teritorijas – užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai. Šios esamos užstatytos teritorijos apsuptos U6 zonos – neprioritetinės plėtrs kaimai, plėtros teritorijos siūlomos vystyti 2019-2029 m. laikotarpiu. Bendruoju planu nustatytas maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 1,0, o maksimalus pastatų aukštis – iki 12,5 m.

Planuojamas sklypas buvo suformuotas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-06-30 sprendimu Nr. TS-158 patvirtintu detalioju planu padalijus įregistruotą sklypą kad.Nr. 5267/0010:144 į 9 sklypus. Detalioju planu sklypui buvo pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir jis padalintas į 9 sklypus, iš kurių 8 sklypai buvo skirti sodybinio užstatymo gyvenamajai teritorijai, o vienas sklypas – visuomeninėms teritorijoms skirtoms sveikatos apsaugos ir soc. rūpybos įstaigoms statyti. Planuojamam sklypui Nemuno Vingio g. 8 (detaliojame plane sklypas Nr. 4 – visuomeninės paskirties) buvo nustatytas leistinas pastatų aukštis – 11 m, užstatymo tankumas – 0,2, intensyvumas – 0,5.

Vadovaujantis Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialioju planu, T00071985, 2014-06-26, planuojamoje teritorijoje siūloma prioritetinė turizmo ir rekreacijos rūšis – gamtinė-pažintinė. Tiek autoturizmo, tiek dviračių trasos išsidėstę ties Piliunos, Nemuno ir Karjero gatvėmis, o planuojamas sklypas yra susiformavusio kvartalo viduje, todėl šioms trasoms jokios įtakos neturi.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (2021-07-05, T00086446) sprendinius, planuojama teritorija patenka į individualią geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo zoną. Centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotas ar individualus nuotekų tvarkymas numatytas piečiau esančiose teritorijose prie Karjero gatvės.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas (2019-10-04, T00083905) apima tik piečiau Karjero gatvėje išsidėsčiusias teritorijas, planuojamo sklypo neįtakoja.

Susisiekimas ir gretimybės

Į planuojamą sklypą patenkama esama įvažė iš servitutinės Nemuno Vingio gatvės, kuri eina per sklypus Nemuno Vingio g. 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7A, 8 ir 10, todėl planuojamo sklypo nuosavybės dokumentuose įregistruotas viešpataujantis kelio servitutas. Planuojamame sklype taip pat įregistruotas tarnaujantis kelio servitutas, į kurį patenka dalis akligatvio gale esančios apsisukimo aikštelės. Servitutas skirtas sklypų Nemuno Vingio g. 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7A, 9 ir 10 savininkams. Gatvė šiuo metu įrengta, išasfaltuota. Gatvės kategorija D, tarp raudonųjų linijų 12 m.

Šiaurės vakarų ir pietvakarių pusėse nagrinėjamas sklypas ribojasi su gyvenamųjų teritorijų sklypais Nemuno Vingio g. 6 (kad.Nr. 5267/0010:239), Nemuno Vingio g. 5 (kad.Nr. 5267/0010:243) ir Nemuno Vingio g. 10 (kad.Nr. 5267/0010:267). Šiaurės rytų pusėje ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypu Karjero g. 2 (kad.Nr. 5267/0010:138), o pietryčių pusėje su miškų ūkio paskirties žemės sklypu kad.Nr. 5267/0010:187, kuris patenka į Kauno marių regioninio parko Piliunos botanini-zoologinį draustinį.

Planuojamas sklypas ribojasi su Kauno marių regioninio parko Piliunos botaniniu-zoologiniu draustiniu, o dalis sklypo patenka į "Natura 2000" tinklo teritoriją. Likusi sklypo dalis yra „Natura 2000“ teritorijos artimoje aplinkoje. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2016-08-11 nutarimu Nr. 829 patvirtintu Kauno marių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planu, Piliunos botaninio-zoologinio draustinio tikslas – išsaugoti Nemuno slėnio žemutinės terasos teritoriją, kurioje gausu užliejamų pievų, įvairaus dydžio pelkių, ir retas paukščių rūšis (juodakrūtį bėgiką, gaiduką, raudonkojį tuliką, didžiąją kuolingą) ir jų perimvietes bei retųjų augalų rūšis (raudonąją ir baltijinę gegūnes, vyriškąją gegužraibę, mėlynąjį palemoną, paprastąjį kardelį, šurkštųjį katilėlį).

Turimais duomenimis gretimos teritorijos jokios neigiamos įtakos nagrinėjamam sklypui neturi. Planuojamas sklypo užstatymas gyvenamosios paskirties pastatais neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams taip pat neturės.

Sklypo užstatymas

Atsižvelgiant į patvirtinto detaliojo plano sprendinius ir Kauno marių regioninio parko direkcijos išduotas teritorijų planavimo sąlygas, statybos zona numatoma ne arčiau kaip 20 m nuo šlaito viršutinės ribos, nuo Natura 2000 teritorijos ribos nutolusi daugiau nei 40 m. Nuo kelio servituto ribos statybos zona projektuojama už 5 m, kaip nurodyta Kauno rajono savivaldybės administracijos pateiktose teritorijų planavimo sąlygose. Nuo gretimo žemės ūkio paskirties sklypo statybos zona atitrukta 5,5 m kaip ir patvirtintame DP, taip išlaikant privalomus atstumus nuo gretimame sklype prie sklypų skiriamosios ribos esančių medžių. Statybos zonos atstumas iki šiaurės vakarų pusėje esančios sklypo ribos padidinamas 0,25 m, nei buvo nustatytas patvirtintame DP, nes, vadovaujantis STR 2.02.09:2005, toks minimalus atstumas iki sklypo ribos turėtų būti išlaikytas statant 11 m aukščio pastatą. Sklypo užstatymo tankumas ir leistinas pastato aukštis paliekamas pagal patvirtintą detalųjį planą: užstatymo tankis – 20%, pastatų aukštis iki 11 m. Sklypo užstatymo intensyvumas tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, todėl nuo patvirtintame detalijame plane nurodyto 0,5 sumažinamas iki 0,4. Leistinas pastato aukštų skaičius nuo 1 iki 3.

Sklype šiuo metu pradėtas statyti socialinės paskirties pastatas pagal 2019-06-21 Kauno r.sav. Urbanistikos skyriaus išduotą statybos leidimą Nr. NS-115. Tolimesniais etapais numatoma pakeisti pastato paskirtį ir pritaikyti jau įrengtus pamatus gyvenamojo namo funkcijai. Konkretus pastato perplanavimas ar išplėtimas ir sklypo išplanavimas, atitinkantis privalomus reikalavimus, sprendžiamas rengiant techninį projektą, kuris nustatyta tvarka vertinamas, derinamas ir kuriuo vadovaujantis išduodami statybą leidžiantys dokumentai. Techninis projektas turi neprieštarauti tiek šio detaliojo plano sprendiniams, tiek galiojantiems įstatymams ir kitiems teisės aktams.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas bei intensyvumas, užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų dalis. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos, kadangi gyvenamasis namas nėra taršus objektas. Numatoma gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Sklype pastačius vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą, planuojamame pastate ir aplinkinėje teritorijoje nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

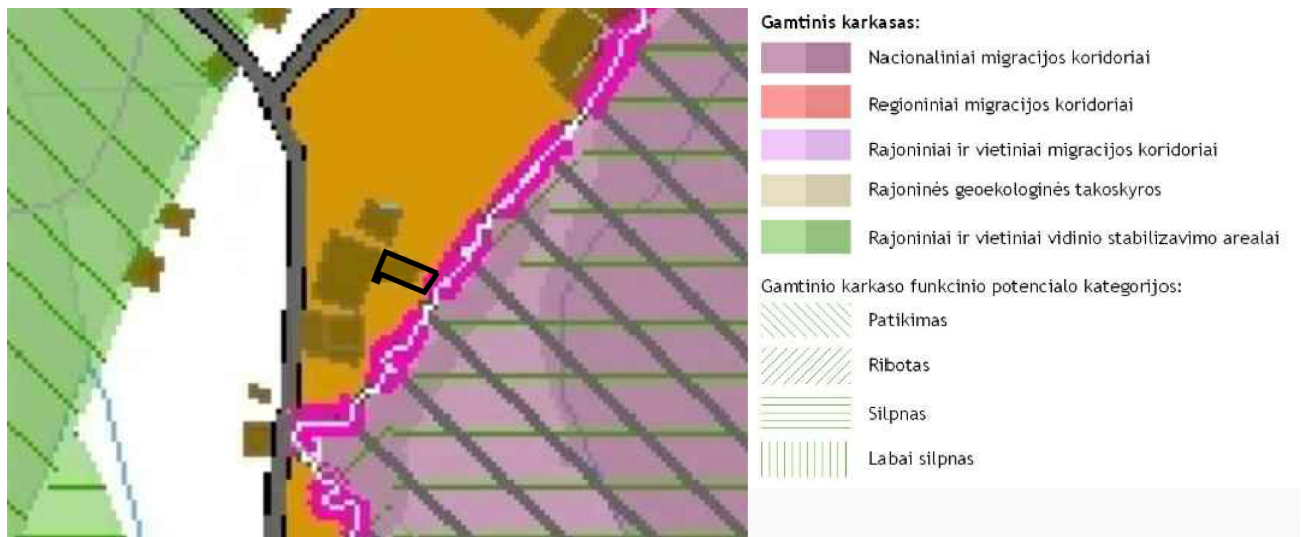
Projektuojant pastatą būtina įvertinti namo patalpų natūralios apšvietos reikalavimus bei išlaikyti privalomus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų pagal STR 2.02.09:2005.

Apželdinimas

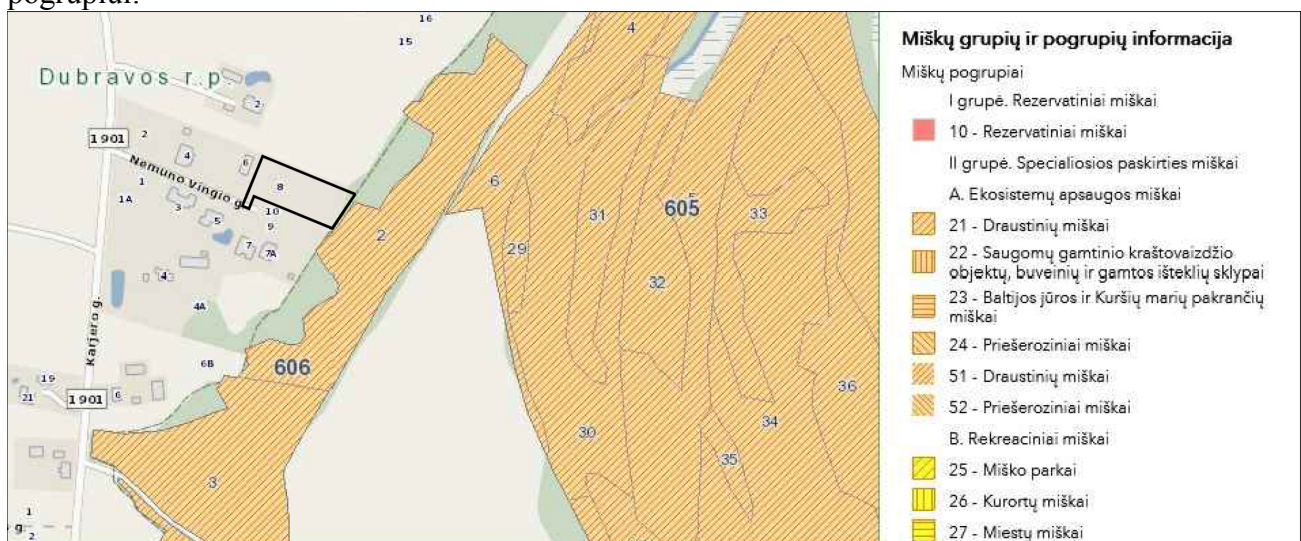
Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo). Sklype auga 2 medžiai, iš kurių, vadovaujantis „Kriterijų“, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“ 3 punktu bei Kriterijų 1 priedo 4.2 punktu, saugotinas yra 1 medis: Kaštonas paprastasis (1 vnt.). Sklype augantis medis Gluosnis paprastasis (1vnt.) ir kiti sklype esantys želdiniai – krūmai, nėra saugotini. Prie sklypo šiaurės rytų ir pietryčių ribų augantys medžiai į planuojamo sklypo ribas nepatenka. Sklypo ribose taip pat yra pasodinta vaismedžių.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose saugotiną želdinį numatoma išsaugoti. Atstumai nuo planuojamos statybos zonos iki kitų medžių, augančių prie sklypo ribos gretimame sklype, išlaikomi. Techninio projekto rengimo metu atsiradus poreikiui saugotiną želdinį iškirsti, turi būti gautas reikiamas leidimas iš Kauno rajono savivaldybės administracijos ir numatytos kompensacinės priemonės, vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu“.

Planuojamas sklypas į gamtinio karkaso ribas nepatenka. Piliunos botaninis-zoologinis draustinis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniuose pažymėtas kaip silpno funkcinio prioriteto gamtinio karkaso zona. Ištrauka iš Kauno r.sav. teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo Gamtinio karkaso brėžinio:



Sklypas ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypu, kuriame esantis miškas pagal Valstybinės miškų tarnybos duomenis priskiriamas II A. grupei „Ekosistemų apsaugos miškai“, draustinių miškų pogrupiui:



Inžineriniai tinklai

Planuojamame sklype yra pastatyta elektros spinta, sklypą kerta ryšių linijos tinklas. Tiek planuojamame sklype, tiek gretimuose sklypuose Nemuno Vingio g. 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7A, 8 ir 10 yra įregistruoti servitutai požeminių ir antžeminių komunikacijų tiesimui.

Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus turi būti gautos techninės projektavimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų bei kitų institucijų. Iškelus esamus tinklus, apribojimai nuo jų turi būti panaikinti, o nutiesus naujus inžinerinius tinklus – nustatyti ir į sklypo registro dokumentus įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Rengiant techninį projektą ir nustačius, kad tinklai bus tiesiami ar jų apsaugos zonos pateks į kitus nuosavybės teise valdomus ar nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus. Jei tinklai bus tiesiami ar jų apsaugos zonos pateks į valstybinę žemę, išskyrus gatvių raudonąsias linijas, turi būti gautas NŽT prie ŽŪM sutikimas.

Vandens tiekimui ir nuotekų šalinimui nagrinėjama galimybė jungtis prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Tačiau artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ priklausantys vandentiekio tinklai yra Karjero gatvėje prie namo Nr. 12, nuo planuojamo sklypo nutolę ~1 km, o buitinių nuotekų tinklai taip pat Karjero gatvėje prie namo Nr. 20, nuo planuojamo sklypo nutolę ~1,2 km. Todėl techninio projekto rengimo metu, įvertinus techninius ir ekonominius aspektus bei atsižvelgiant į Kauno r.sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius (2021-07-05), gali būti įrengiami individualūs vietiniai

vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginiai, kaip ir aplinkiniuose gyvenamosios paskirties sklypuose. Pasirinkus šią galimybę, įrenginius siūloma įrengti arčiau gretimo sklypo Nemuno Vingio g. 6, maksimaliai atitraukiant nuo saugomų teritorijų ir šlaito. Lietaus vandens surinkimas turi būti sprendžiamas techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų surinkimo talpas, infiltravimo tranšėjas ar taikant kitus sprendinius. Atsiradus galimybei turi būti jungiamasi prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Tiek vandens gręžinys, tiek nuotekų valymo įrenginys turi atitikti visų Lietuvos Respublikoje galiojančių įstatymų ir teisės aktų reikalavimus. Nuotekas tvarkyti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymo Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-04-02 Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams nustatoma apsaugos zona po 2,5 m pločio nuo vamzdyno ašies, kai vamzdis yra ne giliau kaip 2,5 m ir po 5 m – kai giliau nei 2,5 m..

Sklype Nemuno Vingio g. 8, prie įregistruoto servituto ribos yra pastatyta AB ESO priklausanti elektros spinta, nuo kurios ir numatoma prijungti sklype planuojamus pastatus, techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas iš AB ESO. Nuo spintos iki planuojamų pastatų turi būti projektuojama 0,4 kV elektros kabelių linija. Po kietomis dangomis esančių kabelių dalis turi būti apsaugota PVC dėkluose. Kabelio apsaugos zona po 1 m pločio.

Esamą požeminę ryšių liniją sklype numatoma išsaugoti. Nauji pastatai turi būti jungiami nuo artimiausių Telia Lietuva, AB priklausančių šulinių. Požeminių ryšių linijoms nustatmos apsaugos zonos po 1 m pločio.

Gaisrinė sauga

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš aplinkinėse teritorijose esančių dirbtinio vandens telkinių. Artimiausias priešgaisrinis tvenkinys įrengtas sklype Nemuno Vingio g. 5, kuris ribojasi su planuojamu sklypu. Kiek toliau įrengti tvenkiniai sklypuose Karjero g. 2 ir Karjero g. 4, prie kurių privažiuojama iš Karjero gatvės. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ir aptvarai. Šie dirbtinio vandens telkiniai turi būti įvertinti rengiant techninį projektą ir nustačius, kad tvenkinio (-ių) tiekiamas vandens kiekis nepakankamas, sklype turi būti įrengtas papildomas priešgaisrinis tvenkinys ar požeminiai vandens rezervuarai, kurių dydis ir talpa nustatoma vadovaujantis Lauko gaisrinio vandens tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Prie sklypo privažiuojama esama servitutine Nemuno Vingio gatve, jungiančia sklypą su Karjero gatve. Kadangi Nemuno Vingio gatvė yra akligatvis, jos gale numatyta ne mažesnė kaip 12x12 m apsisukimo aikštelė, kurios dalis patenka į planuojamo sklypo ribas.

Statant pastatus sklype turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių pastatų arba pritaikytos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės sienos, bendri gaisriniai skyriai ir pan.). Šiuo metu artimiausias gyvenamasis namas adresu Nemuno Vingio g. 6 nuo planuojamo sklypo nutolęs daugiau nei 7 m. Statybos zona planuojamame sklype projektuojama išlaikant ne mažesnę kaip 4,25 m atstumą iki sklypų ribų, todėl visi privalomi priešgaisriniai atstumai išlaikomi.

Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkiniam užstatymui neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Pastačius planuojamame sklype gyvenamąjį namą su priklausiniais, būtų sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, pratęsimas vieningas teritorijos užstatymas gyvenamaisiais pastatais.

Biologinei įvairovei, paviršinių ir požemių vandenų ar dirvožemio ištekliams planuojama veikla neigiamos įtakos nedarys, nes visa inžinerinė infrastruktūra bus įrengta pagal LR galiojančius

įstatymus ir normas. Rekreacinei aplinkai apčiuopiamos įtakos taip pat nenumatoma. Statybos zona maksimaliai atitraukta nuo saugomų teritorijų.

Planuojamoje vietovėje istorijos, archeologijos ar kultūros paveldo objektų nėra. Sklypas ribojasi su Kauno marių regioninio parko Piliuonos botaniniu-zoologiniu draustiniu, kuriame turi būti vadovaujama Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus, aštuonioliktojo skirsnio nuostatomis. Dalis sklypo patenka į Natura 2000 teritorijos ribas. Kita sklypo dalis yra Natura 2000 teritorijos artimoje aplinkoje, todėl prieš rengiant statybos projektą, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio Natura 2000 teritorijai reikšmingumo nustatymas. Sklypo daliai, patenkančiai į Natura 2000 teritoriją, taikomi Bendrieji buveinių ir paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatai bei kiti teisės aktų reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimas neprieštaruoja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms.

PV architektė Kristina Burdulytė, atestato Nr. A 2072