

2015 M. RUGPJŪČIO 3 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. JS-1385 "DĖL KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2012-02-23 ĮSAKYMU NR. JS-280 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV. GARLIAVOS APYL. SEN., TVARKIŠKIŲ K. ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5227/0001:347 DETALIOJO PLANO DALIES KEITIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE, KADASTRINIAI NR. 5227/0001:125, 5227/0001:170, 5227/0001:310, 5227/0001:565, 5227/0001:567, 5227/0001:571, 5227/0001:573, 5227/0001:78, 5227/0001:136, 5227/0001:250, 5227/0001:570, 5227/0001:572, 5227/0001:564, 5227/0001:566, 5227/0001:568, 5227/0001:569 PATVIRTINIMO, SUJUNGIMO IR PADALIJIMO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO, STATYBOS REGLAMENTO IR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO"
PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO STATOMŲ STATINIŲ ZONOS IR RIBOS, APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., GARLIAVOS APYL. SEN., TVARKIŠKIŲ K., VYŠNIŲ G. 13, KADASTRINIS NR. 5227/0001:599, NEKEIČIANT TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021-07-20

2015 m. rugpjūčio 3 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. JS-1385 patvirtintas detaliojo plano dalies keitimas žemės sklypuose Kauno r. sav. Garliavos apyl. sen., Tvarkiškių k., kadastriniai Nr. 5227/0001:125, 5227/0001:170, 5227/0001:310, 5227/0001:565, 5227/0001:567, 5227/0001:571, 5227/0001:573, 5227/0001:78, 5227/0001:136, 5227/0001:250, 5227/0001:570, 5227/0001:572, 5227/0001:564, 5227/0001:566, 5227/0001:568, 5227/0001:569. Detalioju planu žemės sklypai sujungti ir perdalinti į 32 žemės sklypus, nustatyti teritorijos ir naudojimo režimo reglamentai, ir kiti papildomi reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje, adresu Vyšnių g. 13 (Kad. Nr. 5227/0001:599) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 25):

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**; pobūdis: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,2**

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ

Žemės sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: Registro Nr. 44/2050278

Adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Tvarkiškių k., Vyšnių g. 13, Kad. Nr. 5227/0001:599

Žemės sklypo plotas: 0.0905 ha

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita; būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Nuosavybės teisė: M. Ž. ir V. Ž.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (TAR, 2014-01-06, Nr. 25) 318.3 punktu, atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai – keičiama (koreguojama) žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Tvarkiškių k., Vyšnių g. 13, Kad. Nr. 5227/0001:599, statomų statinių zona ir riba bei aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Vietoje kvartalinių tinklų, numatant buitinių nuotekų valymo įrenginį ir artezinį gręžinį arba šulinį žemės sklype. Tikslios vietos ir techniniai duomenys tikslinami techninio projekto metu.

Planuojami buitinių nuotekų valymo įrenginys ir artezinis gręžinys arba šachtinis šulinys yra laikini, iki atsiras galimybė jungtis prie centralizuotų tinklų (t.y. 100 metrų iki centralizuotų tinklų).

Planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba tikslinama tik pietvakarių pusėje, atsitraukiant 2 metrus nuo 0,4 kW elektros oro linijos, kuri patikslinta pagal parengtą topografinį planą.

Kiti patvirtintu detaliuoju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai - sklypo naudojimo būdas, užstatymo tankumas, intensyvumas ir statinių aukštis, nekeičiami.

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai

Keitimo priežastis - kvartalo plėtra nevyksta, todėl kvartalo grupinių tinklų įrengimas negalimas ir neracionalus.

2. Statinių statybos zona ir riba

keitimo priežastis - 0,4 kW elektros oro linijos patikslinta vieta pagal topografinį planą ir 2 metrų nustatyta apsaugos zonos riba.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms - nustatomas 25% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas – min. 226 m². Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš D kategorijos Vyšnių gatvės. Gatvės žemės sklypas teisiškai įregistruotas: Kad. Nr. 5227/0001:574. Paskirtis: Kita; Būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Įvažiavimo/ išvažiavimo vieta į planuojamą žemės sklypą nurodyta preliminari ir gali būti tikslinama rengiant pastatų techninius projektus.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano koregavimo stadijoje nėra aiškūs TP sprendiniai, rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Preliminariai numatomos keturios automobilių paskavimo vietos.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Vyšnių gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti artimiausiai esantį priešgaisrinį hidrantą arba vandens telkinį. Esant per dideliu atstumui, numatyti hidranto įrengimą.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos nėra įrengtų centralizuotų vandentiekio tinklų.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą. Gretimose teritorijose vyrauja numatytos gyvenamosios (daugiausia vienbutė statyba) teritorijos. Greta planuojamos teritorijos nenumatytas intensyvus užstatymas, vyrauja mažaukštė statyba.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų pakeitimo sprendiniai nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV Justina Pliskauskienė

Architektė Indrė Satkutė

