

2007 M. SAUSIO 31 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-17
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., NEVERONIŲ SEN., NEVERONIŲ K., KADASTRINIS NR.
5233/0016:519, DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS IR RIBŲ, ĮVAŽOS VIETOS IR APRŪPINIMO
INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDŲ KOREGAVIMĄ
ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU KAUNO R. SAV., NEVERONIŲ SEN., NEVERONIŲ K., SLĖNIO G. 21,
KADASTRINIS NR. 5233/0016:1023, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR
NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021-10-04

ĮŽANGA

2007 m. sausio 31 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-17 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., kad. Nr. 5233/0016:519 detalusis planas. Detalioju planu sufomuotas 49 žemės sklypų kvartalas, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai, ir kiti papildomi reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje, adresu Slėnio g. 21 (Kad. Nr. 5233/0016:1023) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 22):

Žemės paskirtis – **kita**

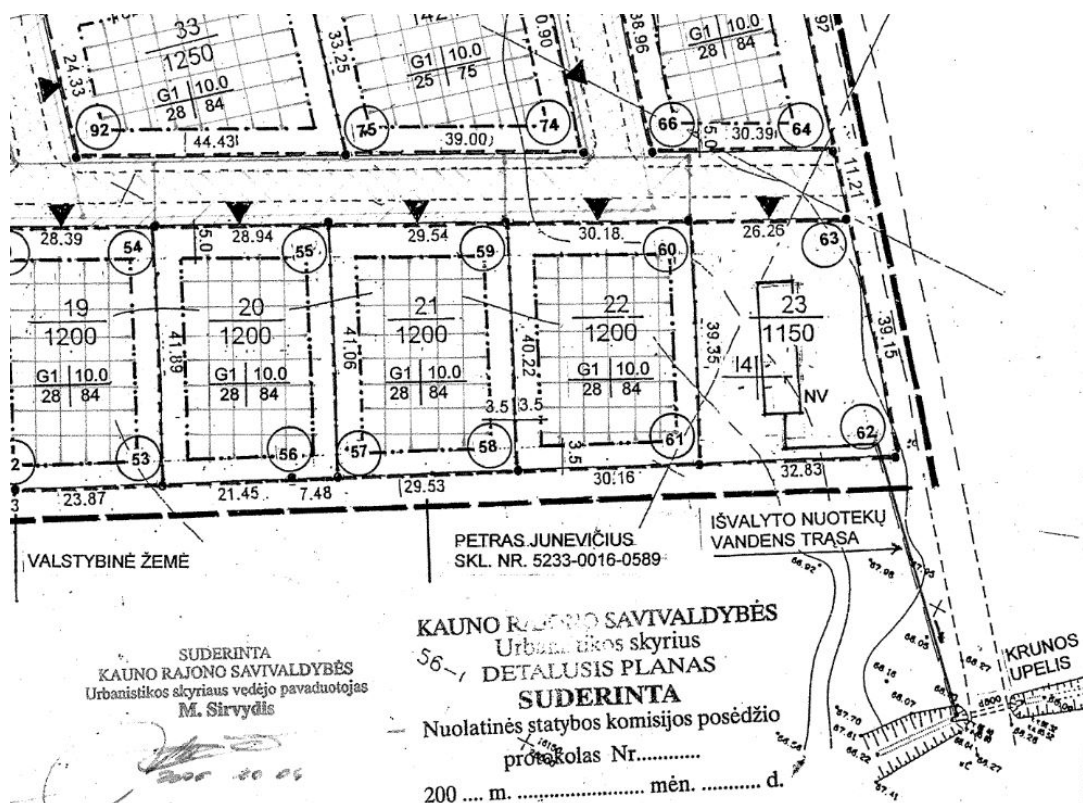
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**; pobūdis: ***Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)**

** Atitinka - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)*

Leistinas pastatų aukštis, m: **10.0 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 28**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,84**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPA

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1267206

Adresas: Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Slėnio g. 21, kadastrinis Nr. 5233/0016:1023

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Gyvenamosios teritorijos

Pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: 0.1200 ha

Privati nuosavybė

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., Neveronių sen., Neveronių k., Slėnio g. 21, kadastrinis Nr. 5233/0016:1023, statomų statinių zona ir riba, įvažos vieta bei aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. Statinių statybos zona ir riba

Keitimo priežastis - statybos zonos didinimas, gavus gretimo žemės sklypo savininko sutikimą statyti 1 metro atstumu nuo bendros sklypų ribos.

2. Įvažos vietos tikslinimas

Keitimo priežastis - planuojamo gyvenamojo namo patalpų išdėstymas ir vietos konkretizavimas.

3. Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai

Keitimo priežastis - atsiradusi galimybė jungtis prie centralizuotų privačių tinklų (gautas savininko sutikimas).

Statomų statinių zona

Planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba tikslinama tik vakarinėje pusėje, atsitraukiant 1 metrą nuo gretimo žemės sklypo ribos. Gautas gretimo žemės sklypo Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Slėnio g. 23, kad. Nr. 5233/0016:1024 savininkų rašytinis sutikimas statyti 1 metro

atstumu nuo bendros sklypų ribos. Kiti atstumai paliekami tokie, kokie buvo suplanuoti patvirtintu detaliuoju planu: pietinėje ir vakarų pusėje – po 3.5 metro, iš šiaurinės pusės nuo Slėnio gatvės – 5 metrai, kur statybos riba sutampa su statybos linija.

Keičiami planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Vietoje kvartalinių vietinių tinklų, kurie buvo suplanuoti detaliuoju planu, planuojamas prisijungimas prie už apie 100 m esančių privačių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pagal gautą inžinerinių tinklų savininko rašytinį sutikimą. Tikslios vietos ir techniniai duomenys tikslinami techninio projekto metu. Įvažos vieta patikslinta atsižvelgiant į planuojamo gyvenamojo namo patalpų išdėstymą bei planuojamą vietą žemės sklype.

Lietaus tinklų sistema yra suprojektuota pajungiant į naujai suprojektuotą šulinį, kuris skirtas paviršinių nuotekų/lietaus vandeniui kaupti, kuris sausuoju sezono metu bus panaudotas žalių plotų laistymui.

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

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamo žemės sklypo reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdamas žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą.

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. 300 m². Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš D kategorijos Slėnio gatvės. Gatvės žemės sklypas teisiškai įregistruotas: Kad. Nr. 5233/0016:994, viso sklypo plotu nustatytas kelio servitutas. 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 dvi automobilių parkavimo 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 Slėnio 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 (už apie 100 m) yra įrengti centralizuoti vandentiekio tinklai, prie kurių ir numatytas prisijungimas iki planuojamo statinio.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklą ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius robėjimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

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 mažaaukštė statyba.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą, planuojama teritorija patenka į detaliai išžvalgytas naudingųjų iškasenų teritorija (N.1). Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių 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

