

2006 M. VASARIO 9 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. ĮS-143 "DĖL SKLYPO PADALIJIMO DETALIOJO PLANO" PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS IR RIBŲ, APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., RAUDONDVARIO SEN., DIDVYRIŲ K., VĖJO G. 37, KAD. NR. 5270/0010:647, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021-10-20

ĮŽANGA

2006 m. vasario 9 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-143 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Kad. Nr. 5270/0010:417 detalusis planas. Detalioju planu sufomuoti 4 žemės sklypai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai, ir kiti papildomi reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje, adresu Vėjo g. 37, (Kad. Nr. 5270/0010:647, plotas – 0,1161 ha) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 2):

Žemės paskirtis – **kitą**

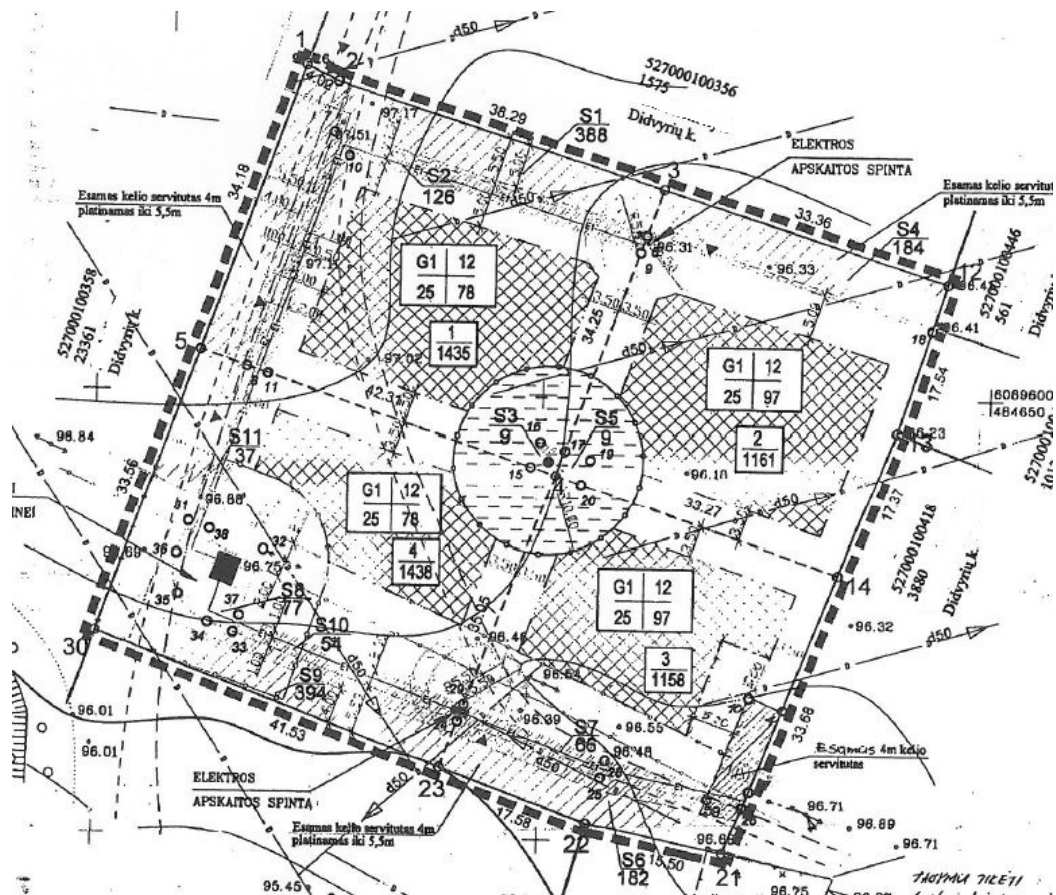
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**; pobūdis: ***Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)**

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

Leistinas pastatų aukštis, m: **12.0 m**

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

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,97**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPA

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1057959

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 37, Kad. Nr. 5270/0010:647

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Gyvenamosios teritorijos

Pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: 0.1161 ha

Privati nuosavybė

Žemės sklype esantys statiniai:

Pastatas - Gyvenamas namas

Unikalus daikto numeris: 4400-5684-0350

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (dviejų butų pastatai)

Žymėjimas plane: 1A2b

Būklė: Nebaigtas statyti

Kitos daiktinės teisės:

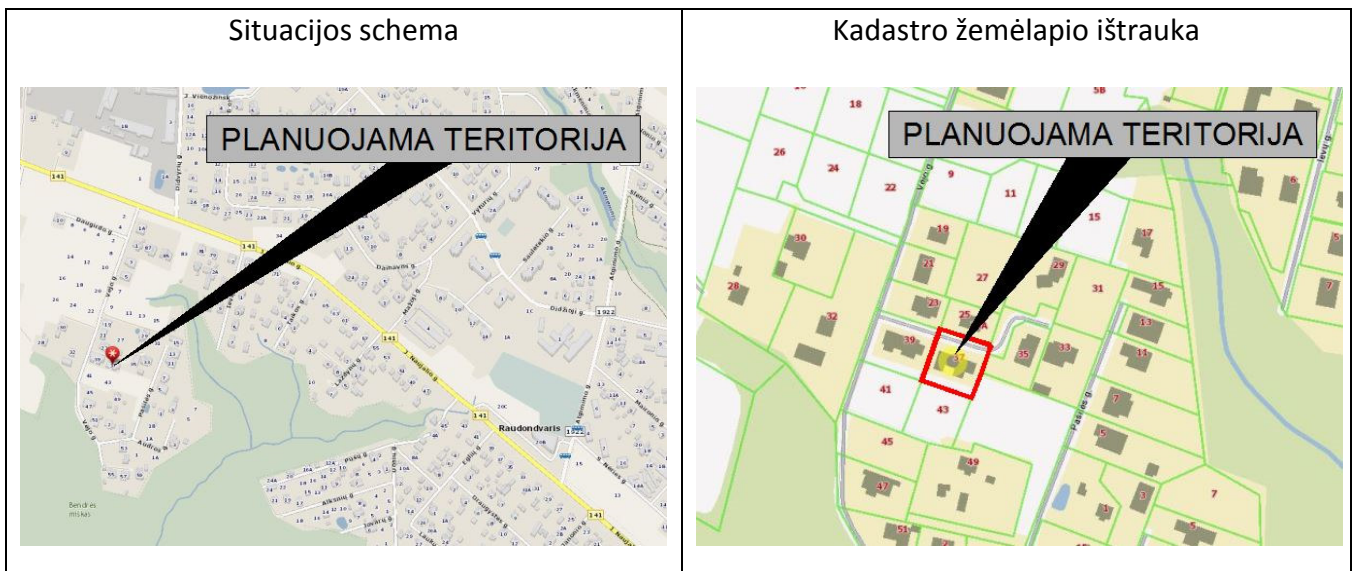
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), per gretimus sklypus Nr. 5270/0010:354, 5270/0010:356, 5270/0010:267, 5270/0010:304, 5270/0010:307, plotas - 0.0292 ha;

Kelio servitutas (tarnaujantis), gretimiems sklypams Nr. 5270/0010:445, 5270/0010:446, plotas - 0.0184 ha;

Kelio servitutas (viešpataujantis), per gretimus sklypus Nr. 5270/0010:354, 5270/0010:356, plotas - 0.0667 ha.

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., Raudondvario sen., Didvyrių k., Vėjo g. 37, Kad. Nr. 5270/0010:647, statybos zona ir riba bei aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai - inžinerinių įrenginių vietos.

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. Statinių statybos zona ir riba

Keitimo priežastis - artezinio gręžinio vietos keitimas.

2. Inžinerinių įrenginių vietų koregavimas

Keitimo priežastis - buitinių nuotekų valymo įrenginio projektavimas žemės sklype. Artezinio gręžinio perkeltas toliau nuo važiuojamosios dalies, išlaikant normatyvinį atstumą nuo buitinių nuotekų valymo įrenginio.

Statomų statinių zona

Planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba tikslinama tik pietinėje pusėje dėl planuojamo artezinio gręžinio. Kiti atstumai paliekami tokie, kokie buvo suplanuoti patvirtintu detaliuoju planu: pietinėje ir vakarų pusėje – po 3.5 metro, iš šiaurinės pusės nuo Varpo gatvės servituto – 5 metrai.

Keičiamos planuojamos teritorijos inžinerinių įrenginių vietos

Patvirtintu detaliuoju planu teritorijoje buvo numatytas vienas buitinių nuotekų valymo įrenginys gretimame žemės sklype. Atsižvelgiant į galimus nepatogumus, planuojamas individualus buitinių nuotekų valymo įrenginys žemės sklype, o artezinis gręžinys perkeliamas į švaresnę ir atokesnę nuo kelio vietą.

Lietaus tinklų sistema numatoma pajungiant į naujai planuojamą šulinį, kuris bus skirtas paviršinių nuotekų/lietaus vandeniui kaupti, ir sausuoju sezonu metu bus panaudotas žalių plotų laistymui. Lietaus nuotekų tinklų sistema tikslinama techninio projekto rengimo metu.

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. 290 m². Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš D kategorijos Vėjo gatvės, per suformuotus kelio servitutus. Įvažiavimo/ išvažiavimo vieta į planuojamą žemės sklypą nurodyta preliminarai 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.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumas 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 Vėjo 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 centralizuotų vandentiekio tinklų.

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 tinklų 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 kontaineriuose 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 dvibutį 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. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų – įrenginių vietų 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