

2007 M. SAUSIO 31 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-17 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., NARSIEČIŲ K., KADASTRINIS NR. 5247/0009:102, DETALIOJO PLANO IR 2018 M. SPALIO 10 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. ĮS-1843 PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO KEITIMO, STATYBOS ZONOS IR RIBŲ, STATYBOS LINIJOS IR ĮVAŽOS VIETOS KEITIMAS ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., NARSIEČIŲ K., KADASTRINIS NR. 5247/0009:697, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kaunas, 2 0 2 1

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano iniciatorius – E. S., A. S., V. M., L. M. (*duomenys nuasmeninti*)

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinija, Neries krant. 16-114, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Karolio Šono g. 8 kad. Nr. 5247/0009:697

Detaliojo plano koregavimo tikslas – statinių statybos zonos ir ribų, statybos linijos bei įvažos vietos koregavimas žemės sklype – Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Karolio Šono g. 8 kad. Nr. 5247/0009:697, nekeičiant pagrindinių teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01/2021-10-31) 6 skyriaus, šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. 318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

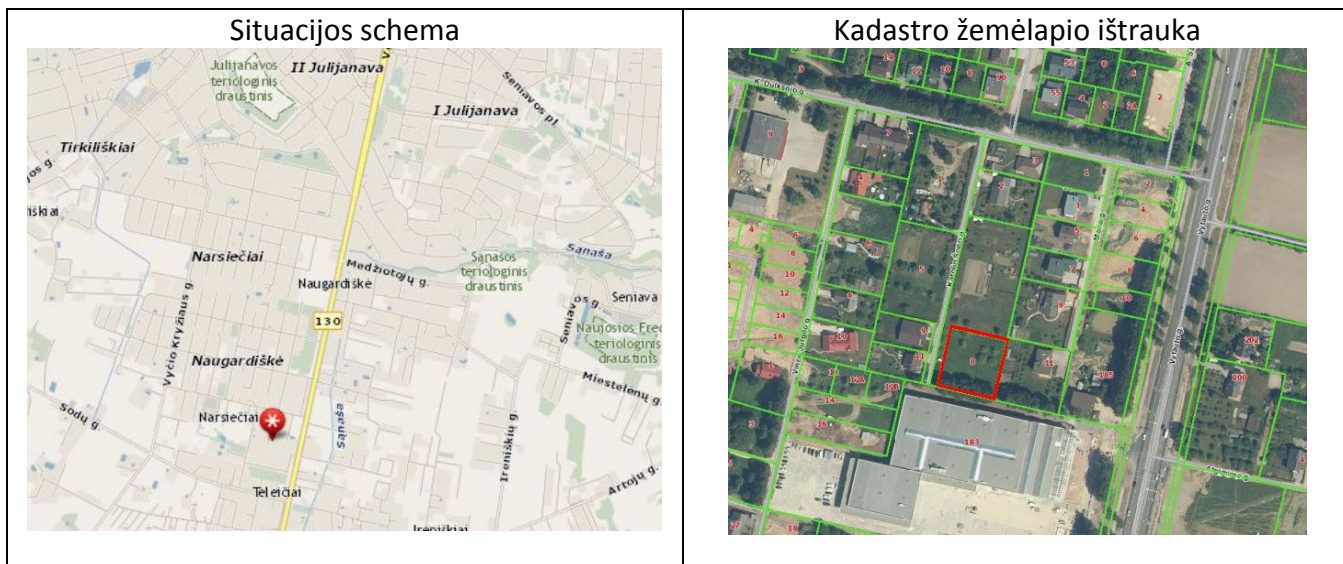
318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

BENDRIEJI DUOMENYS



Duomenys apie planuojamą žemės sklypą

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. **44/1267206**

Adresas: **Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Karolio Šono g. 8 kad. Nr. 5247/0009:697 Mastaičių k.v.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **Kita**

Būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0,2000 ha**

Nuosavybės teisė: **Privati nuosavybė**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (Vliskyrius, antrasis skirsnis)

Kitos daiktinės teisės:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklype kad. Nr. 5247/0009:179. Plotas: 789.00 kv. m;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) sklype kad. Nr. 5247/0009:179. Plotas: 789.00 kv. m;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 5247/0009:458. Plotas: 0.0146 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 5247/0009:460. Plotas: 0.0218 ha.

Duomenys apie planuojamoje teritorijoje patvirtintus detaliuosius planus

2007 m. sausio 31 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-17 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., kadastrinis Nr. 5247/0009:102, detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į tris žemės sklypus, pakeičiant dviems sklypams žemės naudojimo paskirtį, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai, ir kiti papildomi reikalavimai.

2018 m. spalio 10 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1843 patvirtintas detaliojo plano, patvirtinto 2007 m. sausio 31 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-17, keitimas. Detaliuoju planu žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0009:459 padalintas į du sklypus, pakeičiant vienam sklypui pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai, ir kiti papildomi reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1):

Žemės sklypo plotas – **0,2000 ha**

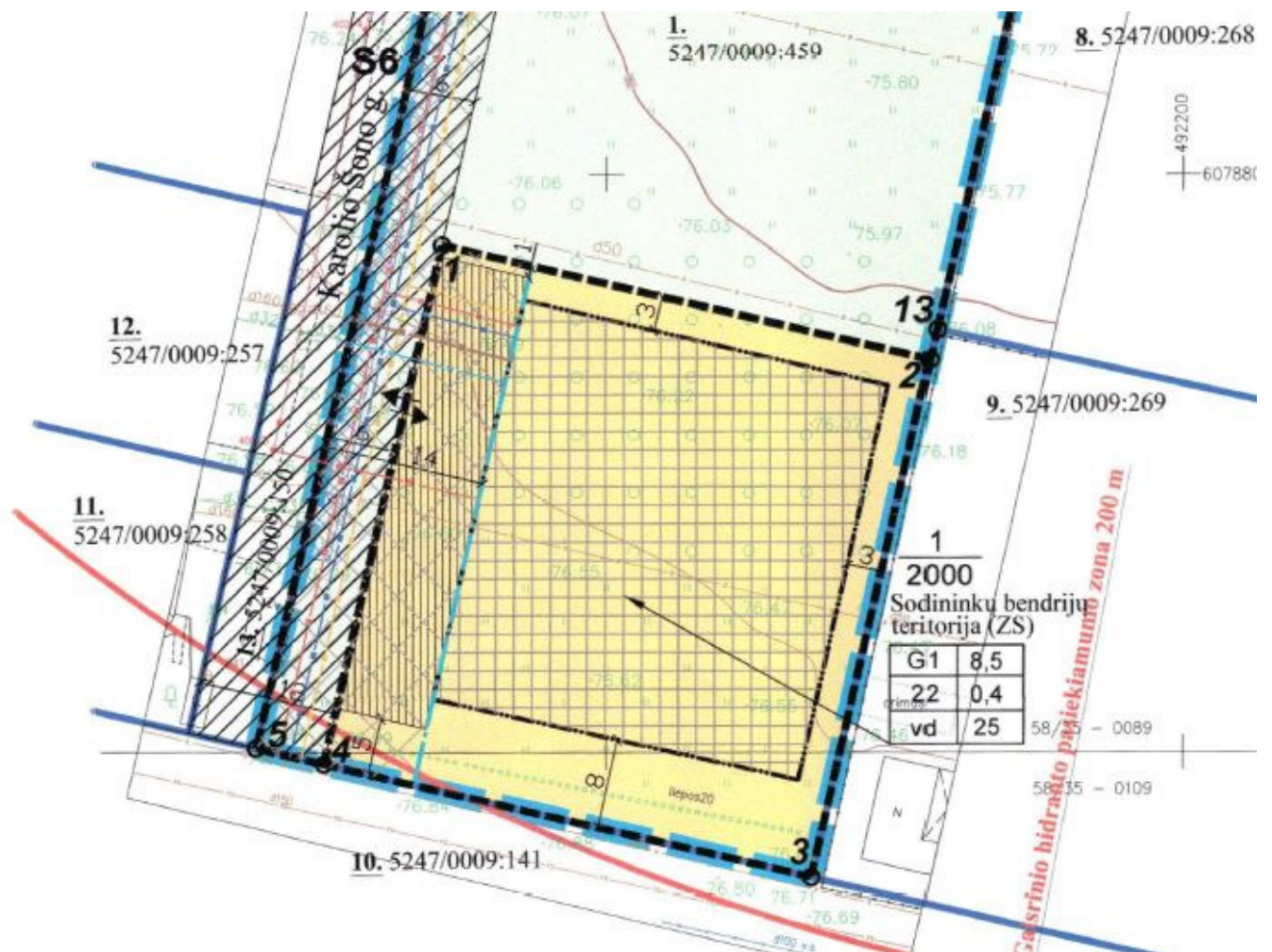
Žemės paskirtis – **Kita**

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

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

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 22**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,40**



1 pav. ištrauka iš 2018-10-10 patvirtinto detaliojo plano keitimo

Sklypo gretimybės

Šiaurinėje ir vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Kad. Nr. 5247/0009:179. Plotas: 0.4528 ha. Paskirtis: Žemės ūkio; naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kuriame tuo pačiu yra ir nustatytas kelio servitutas bei įrengta Karolio Šono gatvė.

Vakarinėje pusėje už D kategorijos gatės, kuri įrengta servitutų teise, sklypas ribojasi su gyvenamosios paskirties žemės sklypais Karolio Šono g. 9 ir Karolio Šono g. 11.

Rytinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Molio g. 11, Kad. Nr. 5247/0009:269. Plotas: 0.2400 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Narsiečių k., Vytauto g. 183, kad. Nr. 5247/0009:141. Plotas: 2.5158 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Kadastro žemėlapis ištrauka



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., Alšėnų sen., Narsiečių k., Karolio Šono g. 8 kad. Nr. 5247/0009:697, statomų statinių zona ir riba, statybos linija bei įvažos vieta.

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. Statinių statybos zona ir riba

Keitimo priežastis - statybos linijos keitimas.

2. Statybos linija

Keitimo priežastis - statinio architektūriniai sprendimai ir padėtis žemės sklype.

3. Įvažos vietos tikslinimas

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

Statomų statinių zona, riba ir statybos linija

Planuojamo žemės sklypo statybos zona tikslinama tik vakarinėje pusėje, atsitraukiant apie 6.40 metrų nuo sklypo ribos. Tokiu pat atstumu nustatoma ir statybos linija. Kiti atstumai paliekami tokie, kokie buvo suplanuoti patvirtintu detaliojo planu: šiaurinėje ir rytinėje pusėje – po 3.0 metrus, pietinėje pusėje – 8 metrus.

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. 500 m². Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje yra saugotinių želdinių eilė.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš D kategorijos Karolio Šono gatvės, kuri įregistruota servitutų teise. Įvažiavimo/ išvažiavimo vieta į planuojamą žemės sklypą nurodyta preliminarini 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 trys automobilių parkavimo vietos: vienas vieta kieme ir dvi vietos pastate (garaže).

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 Karolio Šono gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti artimiausiai esantį priešgaisrinį hydrantą arba vandens telkinį. Esant per dideliu atstumui, numatyti hidranto įrengimą. Karolio Šono gatvės (akligatvio) plotis yra 12 metrų, todėl užtikrinamas gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas bei apsisukimas.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos 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 tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikštes, 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).

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinių tinklų dalis detaliojo plano koregavimu nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai - *prisijungti prie centralizuotų tinklų*. Teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinių komunikacijų tinklų sistema, yra užtikrintos galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų sistemų, todėl konkrečios prisijungimų vietos ir detalūs sprendiniai bus rengiami statinių statybos projektų rengimo metu. Naujų inžinerinių tinklų projektavimas ir/ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

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 su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra.

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

Statybos zonos, ribos ir linijos bei įvažos vietos 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