

42475 M² ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPO KAUNO R. SAV., ROKŲ SEN., ROKŲ K., KADASTRINIS NR. 5273/0013:222, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2008-06-19 KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-231, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Objektas: 42475 m² žemės ūkio paskirties sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kadastrinis Nr. 5273/0013:222, detaliojo plano, patvirtinto 2008-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231, sprendinių koregavimas, koreguojant statybos zoną, statybos ribą, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą žemės sklype kad. Nr. 5273/0013:474, adresu Motiejaus Gustaičio g. 44, Kauno r. sav.

Duomenys apie statinio projektą: rengiamas vieno buto gyvenamojo namo, Motiejaus Gustaičio g. 44, Rokų k., Rokų sen., Kauno raj. sav., statybos projektas (toliau – *Projektas*).

Statybos rūšis: nauja statyba.

Statinio paskirtis: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai.

Statinio kategorija: neypatingi statiniai.

Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo Nr. 222, Rokų k., Rokų sen., Kauno r., kurio pl. 42475 kv. m, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kt.(mažaaukščių gyv.n.st), ir padalinimas į 30 sklypų, patvirtintas 2008-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231 (TPD registracijos Nr. T00027196) (toliau – *Detalusis planas*).

Planavimo organizatorius: V. R. (fizinis asmuo).

Rengėjas: UAB "Planvesta", TPV Vaidas Martinkus (atestato Nr. 0056).

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

Žemės sklypas. Adresas: Motiejaus Gustaičio g. 44, Rokų k., Kauno r. sav., kurio unikalus Nr. 4400-5655-8472, kadastrinis Nr. 5273/0013:474, plotas – 0,1190 ha, nuosavybės teise priklauso V. R. (fiziniam asmeniui). Sklypo kraštinės ribojasi su gretimais kvartalo sklypais ir su esama Motiejaus Gustaičio gatve. Į planuojamą teritoriją, pagal Detalųjį planą, patenkama iš Motiejaus Gustaičio gatvės, šiaurinėje sklypo dalyje.


Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Specialiosios naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis) (plotas - 0,1190 ha);

Sklype esantys statiniai: žemės sklype statinių nėra.

Sklype esantys želdiniai. Pagal rengiamą Projektą, projektuojamo sklypo dalyje suformuotas 880,0 m² (74%) priklausomų želdinių plotas ir tai tenkina 25% (297,50 m²) žaliųjų plotų reikalavimą, numatytą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms pagal Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694. Želdinių plotas gali kisti, tačiau privalo būti nemažiau kaip 25 % (297,50 m²).

ATESTATO NR.	 Šilutės pl. 2-502, Klaipėda Įm. kodas 304070821 Tel. 861521741 El. paštas planvesta@gmail.com				Objektas 42475 m ² žemės ūkio paskirties sklypo Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kadastrinis Nr. 5273/0013:222, detaliojo plano, patvirtinto 2008-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231, sprendinių koregavimas, koreguojant statybos zoną, statybos ribą, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą žemės sklype kad. Nr. 5273/0013:474, adresu Motiejaus Gustaičio g. 44, Kauno r. sav.		
					0056	TPV	V. MARTINKUS
					Aiškinamasis raštas		
					0		
LT	STATYTOJAS V. R. (fizinis asmuo)				2022/01-DPK-01		
					Lapas	Lapų	
					1	3	

Sklypo užstatymo tankumas – 19% (projektuojamas), leistinas 25% (pagal Detalųjį planą).

Sklypo užstatymo intensyvumas – 13% (projektuojamas), leistinas 60 % (pagal Detalųjį planą).

Inžineriniai tinklai. Projektuojamame sklype bus įrengiami elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai. Elektros tinklai jungiami prie žemės sklypo ribos sumontuotos elektros apskaitos spintos. Vandeniui aprūpinti numatoma jungtis prie planuojamo I gr. artezinio gręžinio pagal suvestinį inžinerinių tinklų planą. Buitinių nuotekų tinklų pajungimas numatytas į projektuojamus uždaro tipo biologinius valymo įrenginius, o iš jo išleidžiama į sandarų, uždarą, gamyklinį išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarą, pagal suvestinį inžinerinių tinklų planą. Lietaus nuotekos - numatoma infiltracija į gruntą pagal suvestinį inžinerinių tinklų planą.

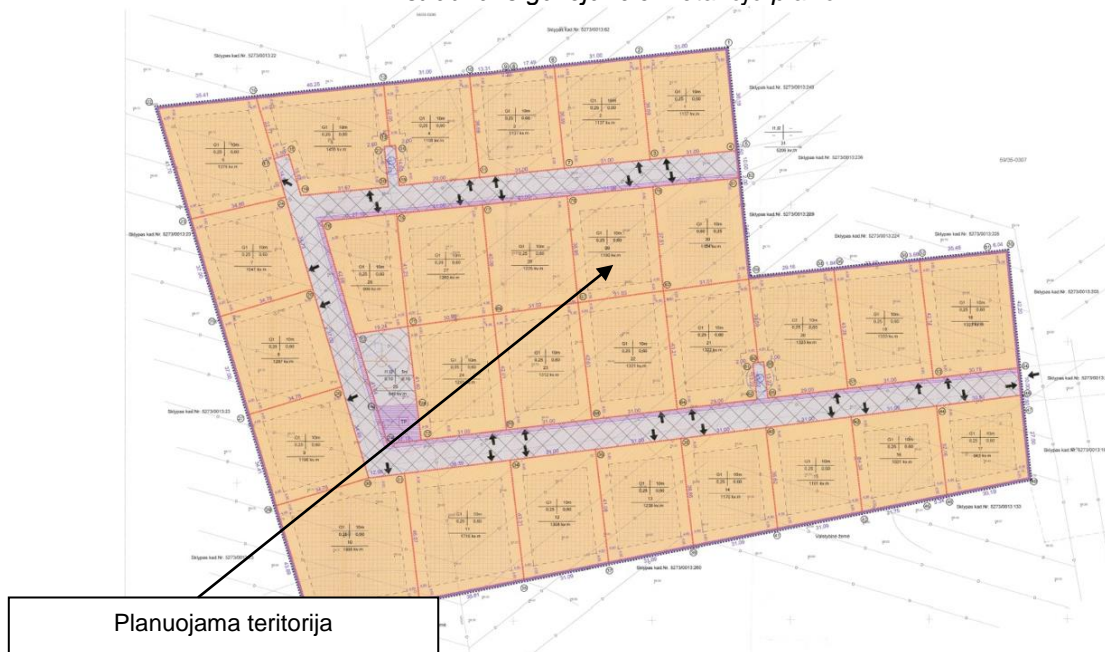
3. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

Detalioju planu planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):

- Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis – G1;
- Pastatų aukštingumas – 10,0 m nuo žemės paviršiaus;
- Užstatymo tankumas – 25 proc.;
- Užstatymo intensyvumas – 60 proc.

Teritorijų dokumentas tikslinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPĮ) 28 str. 9 d. nuostatomis (aktuali reakcija nuo 2021-07-01).

Ištrauka iš galiojančio Detaliojo plano



4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai. Vadovaujantis TPĮ 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 318.3, 318.3.1, 318.3.6 p. koreguojami Detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statybos ribą, statybos zoną, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, žemės sklype kad. Nr. 5273/0013:474, adresu Motiejaus Gustaičio g. 44, Kauno r. sav., Detaliajame plane pažymėtu sklypo Nr. 29.

Teritorijų planavimo dokumento koregavimo priežastys. Detaliajame plane visam kvartalui buvo suprojektuoti bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir keletas bendrų artezinių vandens gręžinių, kurie po

	Laida	Lapas	Lapų
	0	2	3

Detaliojo plano patvirtinimo nebuvo įrengti. Kvartalo sklypuose, kuriuose stovi gyvenamieji namai, buvo įrengti atskiri vietiniai inžineriniai įrenginiai. Kadangi greta planuojamos teritorijos nėra centralizuotų buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų, yra reikalinga keisti Detaliajame plane suplanuotą aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą. Šiuo projektu numatoma, kad žemės sklype projektuojamas vietinis buitinių nuotekų įrenginys ir vietinis I gr. artezinis gręžinys.

Detaliojo plano korekcijos:

- Pietinėje sklypo dalyje projektuojamas buitinių nuotekų valymo įrenginys su SAZ, šiaurinėje sklypo dalyje projektuojamas I gr. artezinis gręžinys su SAZ.
- Šiaurinėje sklypo dalyje naikinama dalis Detaliajame plane suplanuotos statinių statybos zonos, kadangi šioje vietoje projektuojamas vietinis I gr. artezinis gręžinys.
- 1,0 m atstumu nuo gretimo sklypo unikalus Nr. 4400-5677-9283, adresu Motiejaus Gustaičio g. 46, Rokų k., Kauno r. sav., šiaurinėje sklypo dalyje projektuojama statinių statybos zona ir riba stogo neturintiems inžineriniams statiniams, susisiekimo komunikacijoms, t. y. suplanuotai automobilių stovėjimo aikštei.

Kiti Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti.

Pagal Projektą numatyto buitinių nuotekų valymo įrenginio sanitarinis atstumas dengia žemės sklypus kad. Nr. 5273/0013:470 ir kad. Nr. 5273/0013:479, tam buvo gautas minėtų žemės sklypų savininkų pritarimas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimui pritarė žemės sklypo savininkas ir planavimo iniciatorius V. R. (fizinis asmuo).

Gaisrinė sauga

Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius, būtina vadovautis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ punktais: 3.3 gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas, ir 3.4. teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Įvažiavimai į teritoriją bei prie planuojamų pastatų numatomi ne mažesni nei 3,5 m.

Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu. Projektuojant statinius turi būti vadovaujamosi „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ XIII. p. minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama techninio darbo projekto metu.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, 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

Planuojamai teritorijai aptarnauti numatoma naudoti suprojektuotus priešgaisrinės saugos rezervuarus ir gyvenvietės priešgaisrinius įrenginius. Išorės gaisro gesinimas sprendžiamas techninio darbo projekto metu. Artimiausia gaisrinė – maždaug 8,0 km atstumu, adresu Rusų g. 4, Kaunas (Kauno PGV 2-oji komanda).

TPV Vaidas Martinkus
 atestato Nr. 0056

	Laida	Lapas	Lapų
	0	3	3