

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TDP PAVADINIMAS

2011m lapkričio 14d. Kauno r. Sav. Administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS- 1818 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k. Žemės sklypo (kadastro Nr. 5247/0012:297) detaliojo plano koregavimas žemės sklype Garliavos g.39C., kadastrinis Nr. 5247/0012:950

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

Projekto vadovas RŪTA VALATKEVIČIENĖ

Detaliojo plano rengėjas – UAB V PROJEKTAI, Miško g. 23-4, Kaunas, tel. 8 687 30279; (8 37) 244356, el. paštas: vprojektai23@gmail.com.

KOREGAVIMO PRIEŽASTYS:

1. Žemės sklypų sujungimas ŽPDRIS .

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMAS „ DĖL ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR.5247/ 0012:769), ESANČIO GARLIAVOS G. 39C MASTAIČIŲ K. ALŠĖNŲ SEN. KAUNO R. SAV, IR ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR.5247/ 0012:768), ESANČIO GARLIAVOS G. 39D MASTAIČIŲ K. ALŠĖNŲ SEN. KAUNO R. SAV. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO, KURIS LAIKYTINAS KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2011-11-14 ĮSAKYMU NR.1818 PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMU PATVIRTINIMO.

2. Statinio projekto rengimas ir inžinerinės infrastruktūros sprendinių konkretizavimas.

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Detaliojo plano koregavimo tikslas – statinių statybos zonos ir ribų koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų se., Mastaičių k. Garliavos g.39C., kadastrinis Nr. 5247/0012:950, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų 2014m. sausio 2d. LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO ĮSAKYMU Nr. D1-8 ir jo galiojančiomis redakcijomis , kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatytais atvejais, koreguojama (DETALIEJI PLANAI. ŠEŠTASIS SKIRSNIS. DETALIŲJŲ PLANŲ SPRENDINIŲ KEITIMAS IR KOREGAVIMAS P.318.3)

-Statybos zona, statybos riba, statybos linija.

-apželdinama teritorijos dalis.

-planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo būdai.

Rengiant statinio projektą ir konkretizuojant inžinerinių tinklų išdėstymą sklype ir už jo ribų koreguojama:

- 1.Statybos zona ir zonos riba.
2. Tikslinamos automobilių stovėjimo vietos.
3. Perplanuojami žalieji plotai.
4. Planuojamos teritorijos inžinerinis aprūpinimas.

Planuojamam sklypui taikomi galiojantys atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

a) Planavimo procese SPAV neatliekamas, nes planavimo tikslai, vadovaujantis LRV nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nėra SPAV vertinimo objektas.

PLANUOJAMA VADOVAUJANTIS

1. LR teritorijų planavimo įstatymu.
2. Poveikio aplinkai vertinimo įstatymu.
3. Teritorijų planavimo normų sąvadu.
4. Planavimo darbų programa.
5. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-8, 2014 m. sausio 2 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019-06-19, Nr. 9862 (įsigalioja 2020 m. sausio 1 d.).
6. LRV 1999 m. aplinkos ministro įsakymas Nr.44, 2014 m. sausio 15d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo.
7. STR 2. 06 04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (suvestinė red. 2020-01-01 - 2020-03-09).
8. „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-694, 2007-12-21.
9. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymas "Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo", 2004 m. rugpjūčio 19 d. Nr. V-586.
10. „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.
12. Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d. nuostatomis

ESAMOS BŪKLĖS APRAŠYMAS

1. Planuojamas sklypas Garliavos g.39C., Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k. Kauno rajono savivaldybės bendrajame plane

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane, planuojamas žemės sklypas yra funkcinėje zonoje U2, urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos.



Ištrauka iš Kauno r. bendrojo plano

2. Duomenys apie sklypą

Sklypas Garliavos g.39C., Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k. , kadastrinis Nr. 5247/0012:950, suformuotas ŽPDRIS sistemoje parengus ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą

Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5574-5578

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:5247/0012:950 Mastaičių k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Žemės sklypo plotas: 0.2316 ha

Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Plotas: 5.00 kv. m

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Plotas: 6.00 kv. m

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Plotas: 2316.00 kv. m

3. Esami apribojimai:

-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Savininkas: [REDAKTUOTA]

Šiaurės pusė

Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Garliavos g. 50

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Savininkas: [REDAKTUOTA]

Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Garliavos g. 48

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Savininkai: [REDAKTUOTA]

Rytų pusė

Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Garliavos g. 39B

Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Savininkai: [REDAKTUOTA]

DETALIOJO PLA NO KOREGAVIMOSPREDINIAI:

SKLYPO TERITORIJOS TVARKYMO REGLAMENTAI NEKEIČIAMAI .

Patvirtintame detalajame plane sklypai Nr. 1 ir Nr.2 sujungti į vieną sklypą, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo bei privalomųjų statybos reglamentų. Keičiama statybos zonos riba. Statybos zonos plotas apie 160m² iš rytinės ir pietinės statybos zonos pusių perkeliamas į naujai suplanuotos statybos zonos centrinę dalį. Perkeliama statybos zonos plotas atitinka naikinamą plotą . Naujai suplanuotoje statybos zonoje projektuojamas vieno buto gyvenamasis namas.

Suplanuoti teritorijos tvarkymo reglamentai nekeičiami. Koreguojame detalajame plane, kai rengiamas statinio techninis projektas, privalomieji teritorijos tvarkymo reglamentai atitinka patvirtinto detaliojo plano reglamentus arba yra mažesni, bei nurodyti palyginamojoje lentelėje

TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS . Palyginamoji lentelė

Rodikliai	Patvirtinto DP (2011-11-14)	Koreguojamo DP(2022-02)
Žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas	Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kita Žemės sklypo naudojimo būdas:Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Leistinas pastatų aukštis (m)	8,5	85
Leistinas sklypo užstatymo tankis 65%	28,0	25,5
Leistinas Užstatymo intensyvumas (koeficientas)	0.56	0,19

Pakoreguota statybos zonos riba nužymėta koordinatėmis, kurios nurodytos detaliojo plano koregavimo Pagrindiniame brėžinyje .

TRANSPORTO SPRENDINIAI

Įvažą į sklypa iš Garliavos gatvės, vieta atitinka nurodytą ŽPDRIS projekto sprendiniuose, plotis 4m. Automobilių parkavimo vietų nemažiau 4 vt., parkuojamos garaže.

APLINKOS APSAUGA, TERITORIJOS ŽELDINIAI

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019-06-19, Nr. 9862 (red. 2020 m. sausio 1 d.).

Minimalus žaliųjų plotų skaičius – 25%. Saugotinių medžių sklype nėra.

(Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normas (patvirtinta 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694), redakcija 2017-05-26 LR AM įsakymu Nr.D1-453,

Tikslinant statybos zonos ribą statinių techninio projekto rengimo metu, tikslinamas ir žaliųjų plotų suplanavimas, tačiau nemažinamas.

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 aplinkai. Teritorijoje nenumatoma veikla agresyvi supančiai aplinkai, ar į aplinką išskirianti kenksmingas chemias medžiagas.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinių tinklų dalis koreguojama, nes pagal gautas prisijungimo sąlygas jungiamasi prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Buitinių nuotekų valymo įrenginių bei artezinio gręžinio atsisakyta, atsižvelgiant į „Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (2021 m.). Pagal gautas prisijungimo sąlygas elektrai, vandentiekiui, nuotekoms parengti projektai. Žiūrėti brėžinį „Inžinerinių tinklų suvestinis planas“ -2021-151-TP-SP-04.

GAISRINĖ SAUGA

-Vadovaujamesi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu: „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338 (suvestinė redakcija nuo 2020-05-01).

Prie pastatų ir inžinerinių statinių užtikrinamas priešgaisrinis automobilių privažiavimas.

Išlaikomi norminiai atstumai iki tolimiausios statybos zonos ribų.

Išlaikyti atstumus tarp pastatų pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004, X skirsnio reikalavimus ir užtikrinti statinio esminio reikalavimo „Gaisrinė sauga“ nuostatas.

Išlaikyti atstumus tarp pastatų pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004, X skirsnio reikalavimus ir užtikrinti statinio esminio reikalavimo „Gaisrinė sauga“ nuostatas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti užtikrintas išlaikant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinių saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinamos rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto metu, patikslinus pastatų atsparumo ugniai laipsnį, pastatai turi būti projektuojami įgyvendinant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai atitinka gaisrinės saugos reikalavimus (pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymą "Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo 2013 m. gruodžio 31 d. Nr. D1-995/1-312.) ir STR. XV. GAISRO GESINIMAS IR GELBĖJIMO DARBAI p. 148.

Užtikrinamas gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones- ugniasienes.

Atstumai nuo projektuojamo vieno buto gyvenamojo namo iki gretimų namų namų:

Iki Garliavos g. 39B-11,25m ,

iki Garliavos 39E-14.00m.

BENDROSIOS PASTABOS:

1. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamo sklypo riba. Sprendiniai už detaliojo plano galiojimo ribos - rekomendacinio pobūdžio.
2. Patvirtintame detaliojame plane suplanuoti žemės sklypai Nr.1 ir Nr.2
2. Procedūros dėl poveikio aplinkai vertinimo neprivalomos.
3. Papildomi veiklos apribojimai: sklype esantiems/ numatomiems inžineriniams tinklams taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019-06-19, Nr. 9862 (red. 2020 m. sausio 1 d.).
4. Sklypo ribų posūkių taškai, koordinatės, atkarpų ilgiai atitinka žemės sklypo ribų plano duomenis.
5. Patvirtintame detaliojame plane reglamentuotas leistinas pastatų aukštis nekeičiamas. 3m atstumu nuo sklypo ribų galima statyti pastatus iki 8,5m aukščio. Projektuojant aukštesnius pastatus, atstumas nuo sklypo ribų didinamas po 0,5 m kiekvienam papildomui aukščio metrui. Kitu atveju (neišlaikant norminio atstumo iki sklypo ribos) gauti gretimo sklypo savininko sutikimą.
6. Patvirtintame detaliojame plane suplanuoti servitutai S1, S2 neaktualūs, todėl naikinami.
7. Buitinių atliekų konteineriui vieta turi būti įrengta sklype 3m nuo sklypo ribos, arba pastato erdvėje.
8. Detaliojo plano sprendinių pasekmės neturi sukelti neigiamo poveikio supančiai aplinkai – gretimų žemės sklypų naudotojams bei tretiesiems asmenims arba kitaip pabloginti esančią padėtį. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos planuojamame sklype numatomi ūkinei veiklai.
9. Žalieji plotai suplanuoti pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normas (patvirtinta 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694), redakcija 2017-05-26 LR AM įsakymu Nr. D1-453, minimalus žalių plotų skaičius: sklypamas, kurių žemės naudojimo būdas G1>25%.

DETALIOJO PLANO KEITIMO RENGIMO VIEŠOJI PROCEDŪRA

Detaliojo plano viešumo procedūros atliktos, vadovaujantis „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimu Nr. 1267 reikalavimus ir galiojančias redakcijas.

Registruota pašto korespondencija-laiškai siunčiami planuojamo sklypo gretimų sklypų bei teritorijų savininkams ir naudotojams pagal VĮ REGISTRŲ CENTRAS Gyventojų registro duomenis.

Detalusis planas viešinamas:

* TPDRIS sistemoje www.tpdris.lt,

* Kauno rajono savivaldybės interneto svetainėje www.krs.lt. Kauno rajono savivaldybėje (Savanorių pr. 371, Kaunas);

* Alšėnų seniūnijos patalpose, Žiedo g. 2, Mastaičiai, Alšėnų sen., Kauno r. sav., (8 37) 561 292 seniunija@alsenai.krs.lt

*TPD rengėjo patalpose Miško g.23-4 , Kaunas, yprojektai23@gmail.com.

Dėl Covid-19 ribojimų, norint susipažinti su sprendimais iš anksto tartis telefonu. +370 68730279

Koreguojamo detaliojo plano viešumo procedūros vykdomos vadovaujantis ir viešumo procedūrų įforminimo dokumentai pridedami detaliojo plano dokumentų sudėtyje.

PV R. Valatkevičienė

