

2011 M. RUGPJŪČIO 5 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. ĮS-1186 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., VARLUVOS K., KADASTRINIS NR. 5217/0008:180, DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS IR RIBŲ, APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDŲ KEITIMAS ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., VARLUVOS K., KRIVIŲ G. 14, KADASTRINIS NR. 5217/0008:662, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022-01-22

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

Detaliojo plano iniciatorius – A. K. ir K. K.

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, 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., Domeikavos sen., Varlupos k., Krivių g. 14, kadastrinis Nr. 5217/0008:662.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – statinių statybos zonos ir ribos bei aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Krivių g. 14, kadastrinis Nr. 5217/0008:662, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo 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

2011 m. rugpjūčio 5 d. kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1186 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., kadastrinis Nr. 5217/0008:180 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 22 žemės sklypus, 21 žemės sklypui pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, 1 žemės sklypui į Susiaičio ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos / Susiaičio ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypui Krivių g. 14 (kad. Nr. 5217/0008:662) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 20):

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)**

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

** iki 8 m namams, sutapdintais stogais, ir iki 10.0 m – šlaitiniais stogais. 2011 m. rugpjūčio 5 d. įsakymu Nr. ĮS-1186 patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio pastaba Nr. 8.*

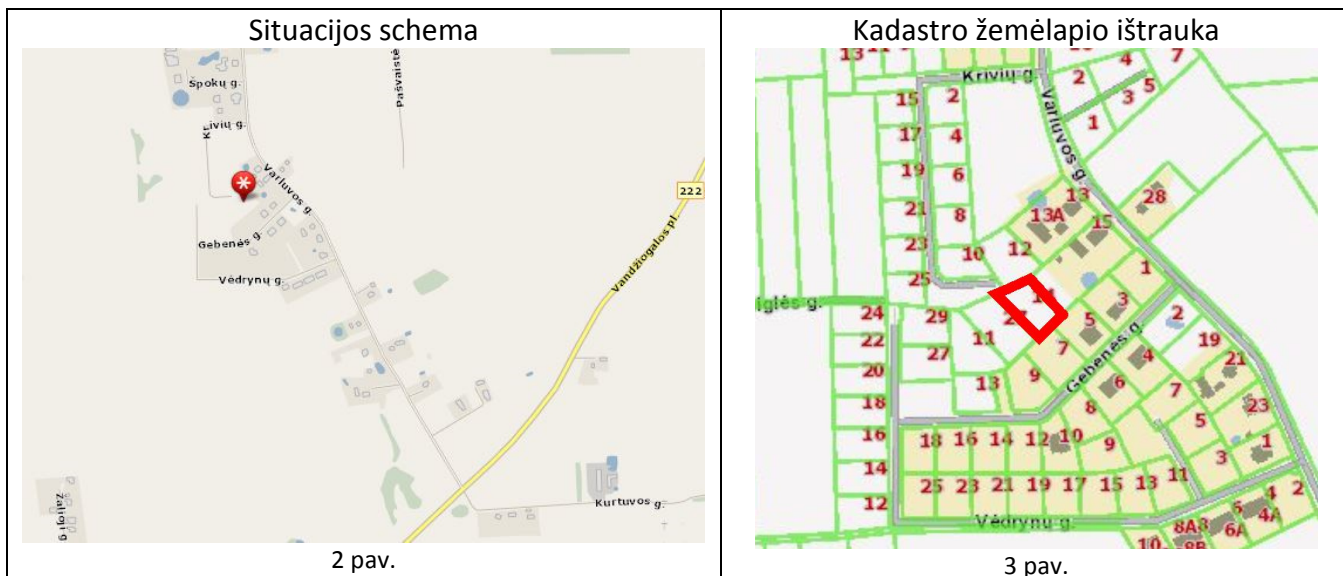
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,50**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPA



Adresas: **Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Krivių g. 14, kadastrinis Nr. 5217/0008:662 Domeikavos k.v.**

Registro Nr. 44/1509633

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: KITA

Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: **0.1159 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Krivių gatvės žemės sklypu: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., kad.Nr. 5217/0008:664, paskirtis: Kita; Būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, plotas: 0.4244 ha. Ir žemės sklypu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Krivių g. 12, kad.Nr. 5217/0008:661, paskirtis: Kita, būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Plotas: 0.1379 ha.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Varlupos g. 15 kad.Nr. 5217/0008:100, paskirtis: Kita, būdas: Gyvenamosios teritorijos, pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, plotas: 0.2939 ha.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Gebenės g. 5, kad.Nr. 5217/0008:9824, paskirtis: Kita, būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1224 ha. Ir žemės sklypu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Gebenės g. 7, kad.Nr. 5217/0008:984, paskirtis: Kita, būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1297 ha.

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Krivių g. 27, kad.Nr. 5217/0008:663, paskirtis: Kita, būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1545 ha.

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:

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

KEITIMO PRIEŽASTIS - STATINIO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDIMAI IR PADĖTIS ŽEMĖS SKLYPE. ARTEZINIO GRĘŽINIO PLANAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE.

2. APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

PRASIDĖJUSI KVARTALO, ĮRENGIANT INDIVIDUALIUS ĮRENGINIUS, PLĖTRA. KVARTALO GRUPINIŲ TINKLŲ ĮRENGIMAS NERACIONALUS, KADANGI DAUGUMĄ ĮSIRENGĘ INDIVIDUALIUS ĮRENGINIUS.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės paskirtis – **kita**

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

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

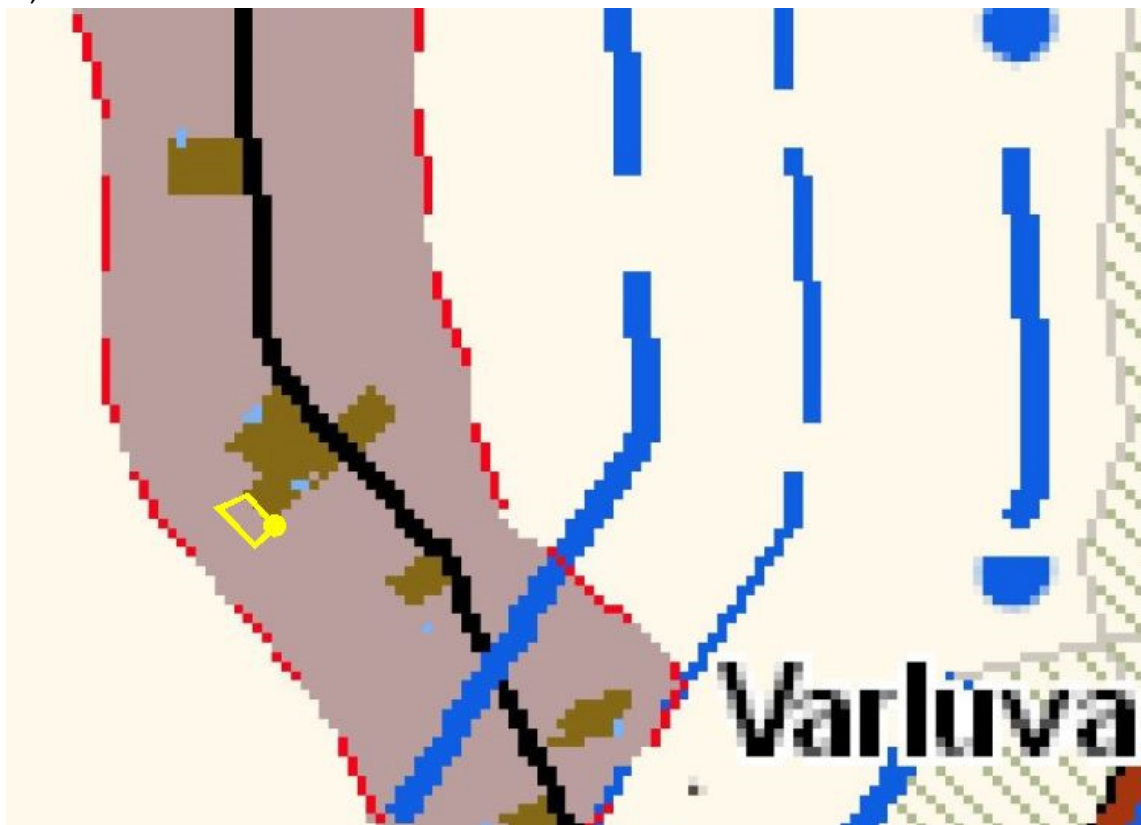
** iki 8 m namams, sutapdintais stogais, ir iki 10.0 m – šlaitiniais stogais. 2011 m. rugpjūčio 5 d. įsakymu Nr. ĮS-1186 patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio pastaba Nr. 8.*

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,50**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į **U7** esamų linijinių struktūrų plėtros teritoriją. Maksimalus UI – 0.4, aukštingumas – max. 8,5 m.



4 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba keičiama šiaurinėje pusėje, numatant 3 metrus nuo sklypų ribos. Ir pietinėje pusėje koreguojama dėl planuojamo individualaus artezinio gręžinio vietos žemės sklype.

Inžinerinė infrastruktūra

Kadangi suplanuotame kvartale jau pradėta plėtra ir kituose žemės sklypuose įrengti individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens gręžiniai, inžinerinių tinklų dalis koreguojama dėl individualių buitinių nuotekų valymo įrenginių bei artezinio gręžinio įrengimo žemės sklype. Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu. Kadangi žemės sklype yra įrengti melioracijos statiniai, privalu užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklype esančio drenažo. Statyti pastatus ir požemines komunikacijas drenažo apsaugos zonose galima tik įvykdžius melioracijos statinių iškėlimą. Tikslinama pastato techninio projekto rengimo metu. Kadangi patvirtinto detaliojo plano topografinio plano duomenis neatitinka naujai parengto topografinio plano duomenų, t.y. melioracijos įrenginių diametrai yra skirtingi, rekomenduojama patikrinti įrenginius atkasimo būdu.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamų žemės sklypų 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. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypus numatytas iš D kategorijos Krivių gatvės. Gatvės žemės sklypas teisiškai įregistruotas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., kad.Nr. 5217/0008:664, paskirtis: Kita; Būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, plotas: 0.4244 ha.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano koregavimo studijoje nėra aiškūs TP sprendiniai, rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminariai ir gali būti tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

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 Krivių 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 įrengtų 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 techninius projektus 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).

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

Žemės sklype numatyta 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. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdu, statybos zonos ir ribų koregavimas 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