

**2009 M. BALANDŽIO 2 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-149 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., NAUJASODŽIO K., SKL. NR. 2, DETALIOJO PLANO NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., NAUJASODŽIO K., ŠLAITO G. 10, KADASTRINIS NR. 5233/0003:533, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2022-04-06

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

**Detaliojo plano iniciatorius** – M. J.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB Polilinja, Jurbarko g. 2A, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533

**Detaliojo plano koregavimo tikslas** – statinių statybos zonos ir ribos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų (artezinio vandens gręžinio vietos) ir servituto S3 ribų koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

## IŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytą 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

2009 m. balandžio 2 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. TS-149 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., kadastrinis Nr. 5233/0003:2 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 4 žemės sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties.

Žemės sklypui Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 3):

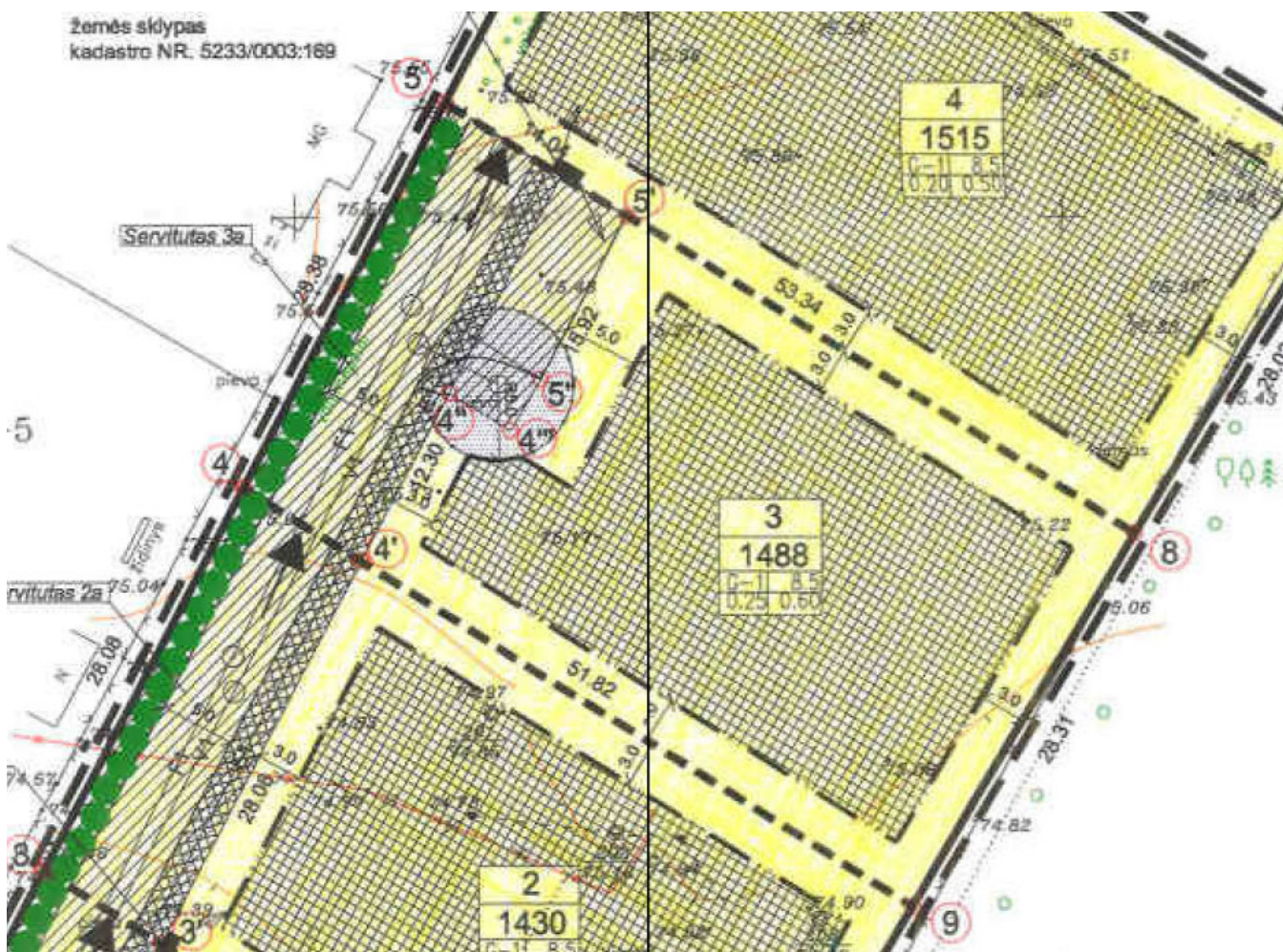
Žemės paskirtis – **kita**

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

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

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

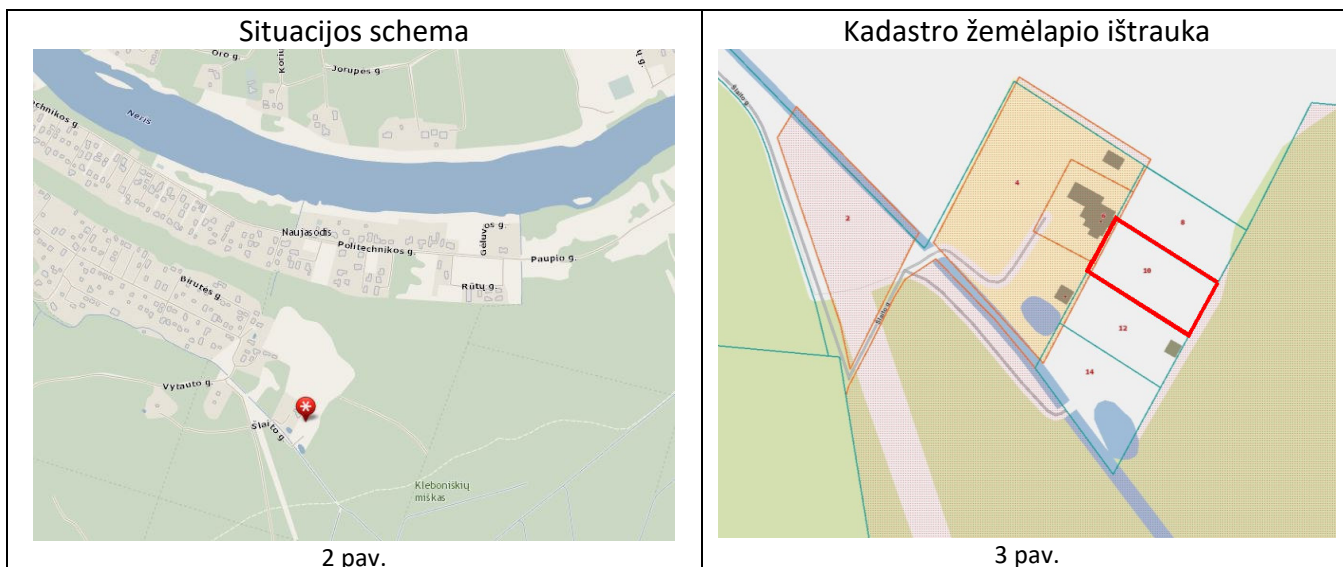
Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano



## DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Adresas: **Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533**

Registro Nr. 44/1366445

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**

Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.1488 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra

Servitutai: teisiškai įregistruotų nėra

### Planuojamos teritorijos gretimybės

*Šiaurinėje pusėje* planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 8, Kad.Nr. 5233/0003:535, paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1515 ha.

*Rytinėje pusėje* ribojasi su žemės sklypu Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 8, Kad.Nr. 5233/0003:542, paskirtis: Miškų ūkio, būdas: Rekreacinių miškų sklypai, plotas: 378.5847 ha.

*Pietinėje pusėje* ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 12, Kad.Nr. 5233/0003:534, paskirtis: Kita, būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1430 ha.

*Vakarinėje pusėje* ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 4, Kad.Nr. 5233/0003:170, paskirtis: Žemės ūkio, plotas: 0.5450 ha (žemės sklypo ribos yra neteisingos ir taisytinės). Ir žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 6, Kad.Nr. 5233/0003:169. Paskirtis: Kita, būdas: Gyvenamosios teritorijos, pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, plotas: 0.1184 ha (žemės sklypo ribos yra neteisingos ir taisytinės).

### 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:

### KEIČIAMSI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

#### 1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

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

#### 2. APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI - ARTEZINIO VANDENS GRĘŽINIO VIETA

KEITIMO PRIEŽASTIS - PLANUOJAMO STATINIO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDIMAI IR PADĖTIS ŽEMĖS SKLYPE.

#### 3. SERVITUTO S3 RIBOS

KEITIMO PRIEŽASTIS - ARTEZINIO VANDENS GRĘŽINIO VIETOS KEITIMAS IR PLANUOJAMO STATINIO PADĖTIS ŽEMĖS SKLYPE.

### Patvirtintame detalajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės paskirtis – **kita**

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

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

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

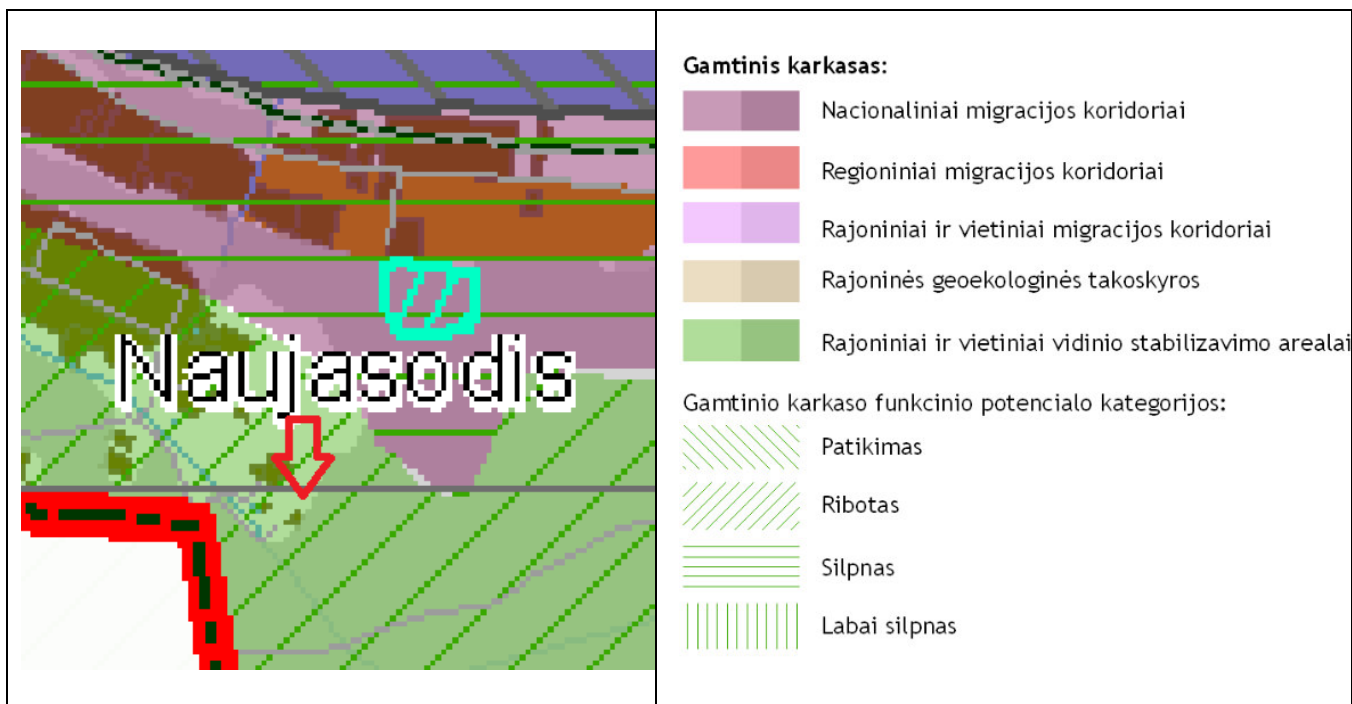
Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**

### Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas (žr. 4 pav.) ir į gamtinio karkaso teritorijas (žr. 5 pav.).



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



5 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo. Gamtinio karkaso brėžinys.

### **Statomų statinių zona**

Statybos zona ir riba keičiama atsižvelgiant į keičiamą artezinio gręžinio vietą ir servituto S3' vietą. Išlaikomas ne mažesnis kaip 3 metrų atstumas nuo sklypų ribos.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu keičiama artezinio vandens gręžinio vieta sklype. Pagal patvirtintą detalų planą artezinis gręžinys ir buvo numatytas šiame žemės sklype. Atsižvelgiant į tai, tikslinamos ir detalioju planu suplanuoto servituto ribos. Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu. Nuotekų valymo įrenginio vieta nekeičiama ir išlieka toje pačioje vietoje, kaip numatyta 2009 m. balandžio 2 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. TS-149 patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose (žemės sklype Šlaito g. 14).

### **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 sklypą numatytas iš D kategorijos Šlaito gatvės per žemės sklypuose patvirtintu detalioju planu nustatytus kelio servitutus žemės sklypuose Šlaito g. 14 ir Šlaito g. 12.

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. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminarai 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.) <sup>(1)</sup>	180	120	90	60	30

<sup>(1)</sup> 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 Šlaito gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti žemės sklype Šlaito g. 14 esantį vandens telkinį.

*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 ribojimą.



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 pavienės gyvenamosios teritorijos. Greta planuojamos teritorijos nenumatytas intensyvus užstatymas.

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

Artezinio vandens gręžinio vietos keitimas žemės sklype, 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

