

**2014 M. LAPKRIČIO 27 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-505 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., PYPLIŲ K. ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5250/0016:612, DETALIOJO PLANO NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE, ADRESU KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., PYPLIŲ K., LAZDYNŲ G. 16 (KAD. NR. 5250/0016:943) IR LAZDYNŲ G. 18 (KAD. NR. 5250/0016:944), NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2022-05-16

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

**Detaliojo plano iniciatorius** –R. J., M. D., V. M., T. L.

**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., Ringaudų sen., Pyplių k., Lazdynų g. 16, Kad. Nr. 5250/0016:943 ir Lazdynų g. 18, Kad. Nr. 5250/0016:944

**Detaliojo plano koregavimo tikslas** – statinių statybos zonos ir ribos, buitinių nuotekų valymo įrenginių vietų koregavimas ir jvažų vietų tikslinimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Lazdynų g. 16, Kad. Nr. 5250/0016:943 ir Lazdynų g. 18, Kad. Nr. 5250/0016:944, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

**IŽANGA**

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

2014 m. lapkričio 27 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-505 patvirtintas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0016:612, detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas buvo padalintas į 11 žemės sklypų, daliai žemės sklypų pakeista žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, nustatyti teritorijos ir naudojimo režimo reglamentai, ir kiti papildomi reikalavimai.

Žemės sklypui Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Lazdynų g. 16, Kad. Nr. 5250/0016:943 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 2):

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 20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,4**

Žemės sklypui Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Lazdynų g. 18, Kad. Nr. 5250/0016:944 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1):

Žemės paskirtis – **kita**

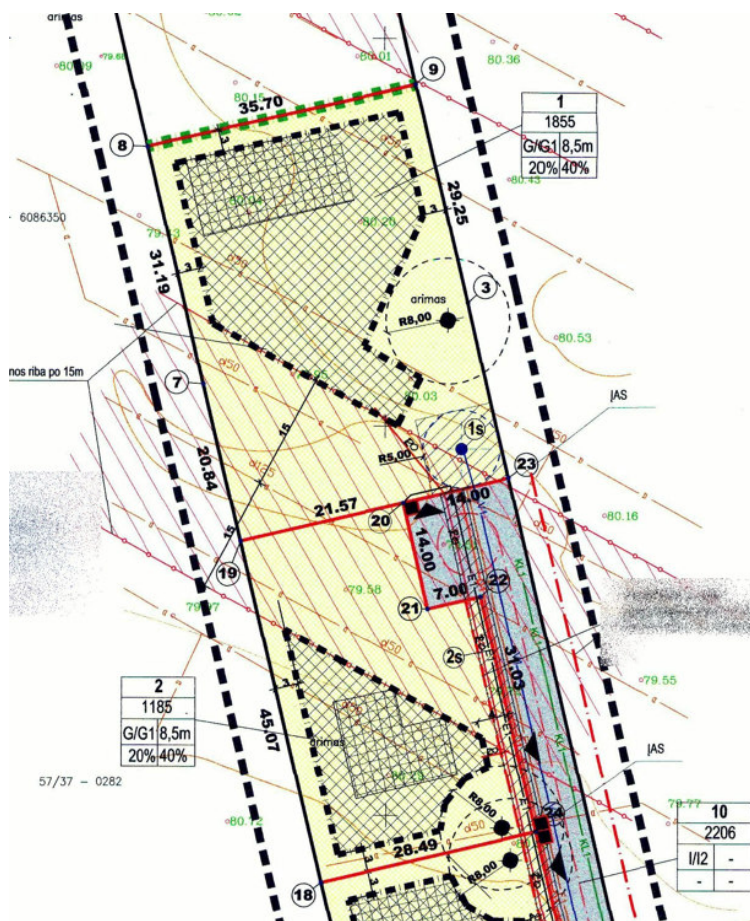
Žemės sklypo naudojimo būdas:

**Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8,5 m**

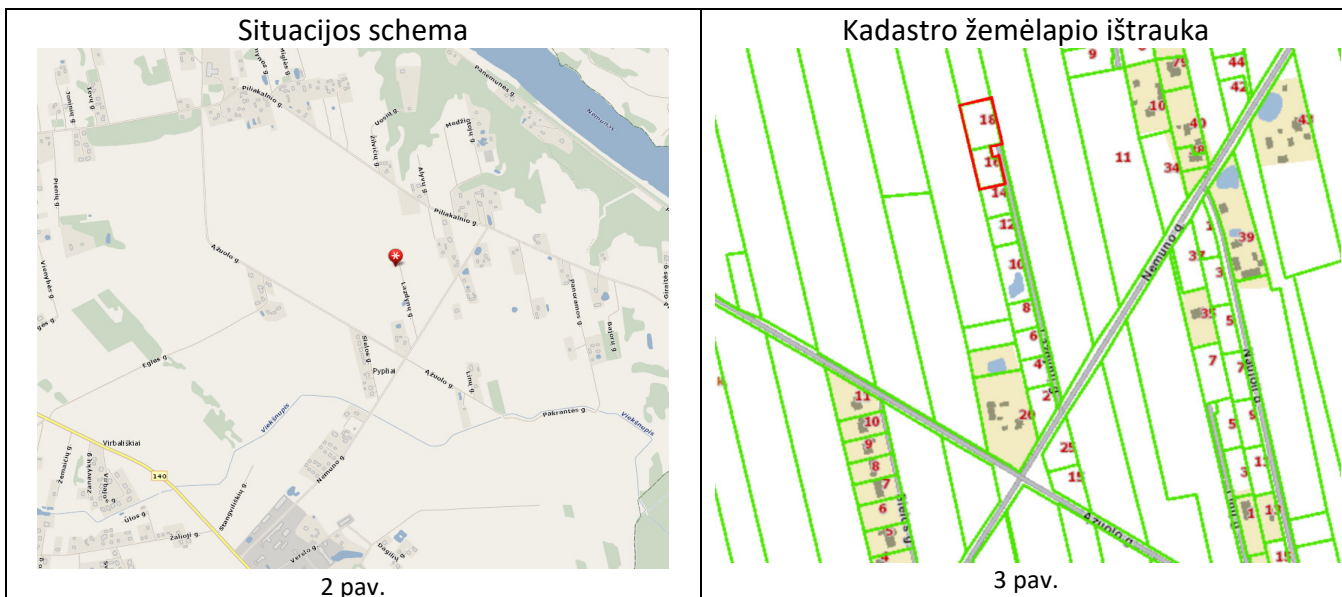
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,4**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

## DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPA



**Nr. 2** Adresas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., **Lazdynų g. 16, Kad. Nr. 5250/0016:943**

Noreikiškių k.v. Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/2006288

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: 0.1185 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Servitutai:

S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypų adresu: Lazdynų g. 18, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2 savininkams ir naudotojams (plotas 63 kv.m);

S1 - Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), sklype adresu Lazdynų g. 18 (plotas 100 kv. m);

S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), (plotas - 69, 67, 133, 65, 70, 66, 183, 355 kv.m).

**Nr. 2** Adresas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., **Lazdynų g. 18, Kad. Nr. 5250/0016:944**

Noreikiškių k.v. Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/2006285

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: 0.1855 ha

Servitutai:

S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) per sklypus adresu: Lazdynų g. 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2 ir skl. proj. Nr. 10 (plotas - 69, 67, 133, 65, 70, 66, 183, 355 kv.m).

S1 - Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) sklypų adresu Lazdynų g. 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2 savininkams (plotas 100 kv. m);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

### Planuojamos teritorijos gretimybės

*Šiaurinėje pusėje* planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Kad. Nr. 5250/0016:612. Paskirtis: Žemės ūkio; Būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Plotas: 2.4290 ha.

*Rytinėje pusėje* žemės sklypas Nr. 1 (Lazdynų g. 18) ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Piliakalnio g. 92, Kad. Nr. 5250/0016:103. Paskirtis: Žemės ūkio. Plotas: 9.0700 ha. Žemės sklypas Nr. 2 (Lazdynų g. 16) ribojasi su Lazdynų gatvės žemės sklypu Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Kad. Nr. 5250/0016:945. Paskirtis: Kita; Būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Plotas: 0.2206 ha.

*Pietinėje pusėje* žemės sklypas Nr. 1 (Lazdynų g. 18) ribojasi su žemės sklypo Nr. 1 (Lazdynų g.16) ir Lazdynų gatvės žemės sklypu. Žemės sklypas Nr. 2 (Lazdynų g. 16) ribojasi su žemės sklypu Lazdynų g. 14, Pyplių k., Kad. Nr. 5250/0016:942. Paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0.0965 ha.

*Vakarinėje pusėje* ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Kad. Nr. 5250/0016:1096. Paskirtis: Žemės ūkio; Būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Plotas: 3.2977 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:

### KEIČIAMI 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 sklypui Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Lazdynų g. 16, Kad. Nr. 5250/0016:943 (detalajame plane žemės sklypas Nr. 2):

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 20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,4**



Žemės sklypui Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Lazdynų g. 18, Kad. Nr. 5250/0016:944 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1):

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 20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,4**

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. 4 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 keičiamas buitinių nuotekų valymo įrenginių vietas bei įvykdyta drenažo rinktuvo iškėlimą. Išlaikomas ne mažesnis kaip 3 metrų atstumas nuo sklypų ribos.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu žemės sklypuose Lazdynų g. 16 ir 18 keičiami buitinių nuotekų valymo įrenginių vietas. Artezinis vandens gręžinys, kuris suplanuotas žemės sklype Lazdynų g. 18 (Nr. 1) nustatytame servitute S1 nekoreguojamas, tačiau kadangi yra nutiestas vandens įvadas iš esamo artzinio gręžinio žemės sklype Lazdynų g. 10 (2020-06-25 įsakymu Nr. JS-1319 patvirtintas detaliojo plano koregavimas techninio projekto rengimu metu žemės sklype Lazdynų g. 10, kad. Nr. 5250/0016: 940), vandens prisijungimas numatomas iš jo. Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu.

### **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 Lazdynų gatvės.

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 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.) <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 Lazdynų gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti žemės sklype Lazdynų g. 10 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 aikšteles, 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 sklypuose numatyta statyti po 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.

Detaliojo plano 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