

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

- 1.1. **Detaliojo plano darbų organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (buveinės adresas Savanorių pr. 371, įm.k. 188756386, Kaunas)
- 1.2. **Detaliojo plano iniciatorius:** A.J., Š.J.
- 1.3. **Detaliojo plano rengėjas:** MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, V. Krėvės pr.82a-33, Kaunas;
- 1.4. **Detaliojo plano projekto vadovas:** Raimonda Razulevičienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 257.
- 1.5. **Planuojama teritorijos dislokacijos vieta:** žemės sklypas (kad. Nr. 5247/0010:1049), Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Pamiškės g. 9.
- 1.6. **Detaliojo plano tikslas:** detaliojo plano, patvirtinto 2007 m. lapkričio mėn., 22 d. Nr.TS-227 detaliojo plano, „Keitimo žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro nr.5247/0010:427 patvirtinimo, teritorijos naudojimo reglamentų ir speciliųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“, sprendinių koregavimas techninio darbo projekto metu, vandens grėžinio vietai parinkti.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

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.

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <p>Įmonės kodas: 305010866 Adresas: V. Krėvės pr. 82a-33, LT-50385, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com</p>			PROJEKTO PAVADINIMAS: DETALIOJO PLANO, „KEITIMO ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R.SAV., ALŠĖNŲ SEN., KAMPIŠKIŲ K., KADASTRO NR.5247/0010:427 PATVIRTINIMO, TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ IR SPECILIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO“, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS TECHNINIO DARBO PROJEKTO METU, VANDENS GRĖŽINIO VIETAI PARINKTI		
		PARĖIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS:	LAIDA
A 257	PDV	RAIMONDA RAZULEVIČIENĖ		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ		DOKUMENTO ŽYMŪS: 22/06-TDP-DPK.AR	LAPAS	LAPŲ
					1	1

1.7. Duomenys apie patvirtintą detalų planą

2007 m. lapkričio 22 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. TS-227 patvirtintas detalusis planas dėl „Keitimo žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro nr.5247/0010:427 patvirtinimo, teritorijos naudojimo reglamentų ir speciliųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“.

Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius, žemės sklypui Nr. 68, adresu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Pamiškės g. 9. nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 68):

Kadastrinis Nr.: 5247/0010:1049

Bendras plotas – 0.1000 ha;

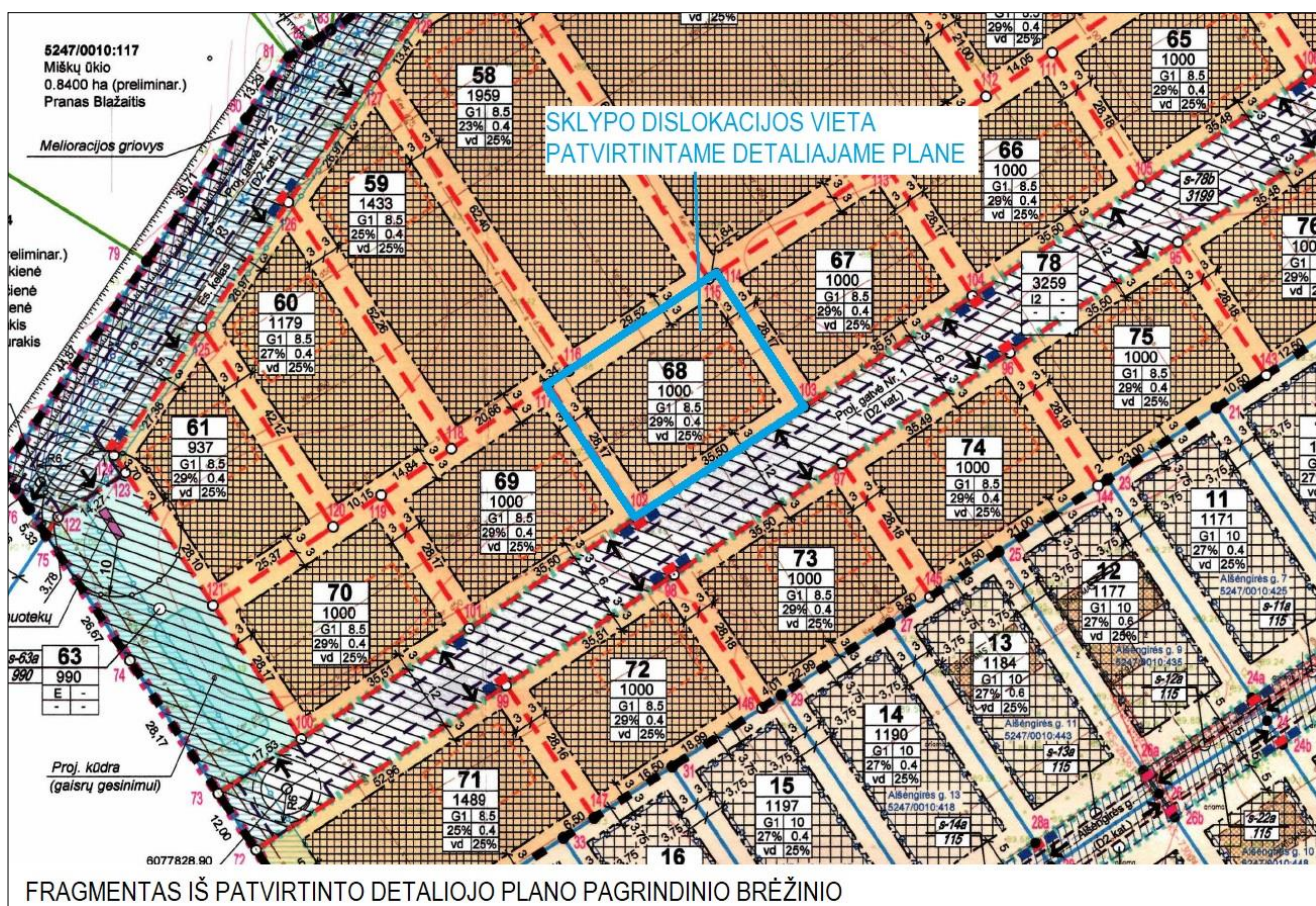
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G1);

Užstatmo tipas - vienbutis blokuotas užstatymas (vn);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 29 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40.



II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo dislokacijos vieta Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Pamiškės g. 9, Detalioju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus.

Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra medžių ar krūmų. Vakarinėje sklypo dalyje yra servitutinis kelias. Sklype statinių nėra.



2.1. Planuojamo žemės sklypo bendrieji kadastro duomenys:

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus:

Registro įrašo Nr.: 44/ 2407383

Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Pamiškės g. 9;

Kadastrinis Nr.: 5247/0010:1049 Mastaičių k.v.

Plotas – 0.1000 ha;

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Nuosavybės teisė – A.J., Š.J.

Esami žemės naudojimo apribojimai sklype: nėra

Planuojamos teritorijos gretimbės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais: **1 sklypas:** Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Sodžiaus g. 16, Kad.Nr. 5247/0010:1074, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1959_ha; nuosavybė: privatus asmuo_D.D; **2 sklypas:** Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Sodžiaus g. 14, Kad.Nr. 5247/0010:1073, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.3941_ha; nuosavybė: privatus asmuo_D.D;

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: **1 sklypas:** Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Pamiškės g. 7, Kad.Nr. 5247/0010:1047, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1000_ha; nuosavybė: privatūs asmenys Ž.B; A.B.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: **1 sklypas:** Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Kad.Nr. 5247/0010:1055, paskirtis: kita; būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, plotas: 0.3259_ha; nuosavybė: privatūs asmenys E.D, A.D; K.J, S.J., A.J., Š.J., U.I.R., V.P., E.P., M.J., E.J., Ž.B., A.B., A.R., E.G., V.D., I.B., P.B., M.S., L.G., R.G.

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu **1 sklypas:** Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Pamiškės g. 11, Kad.Nr. 5247/0010:1051, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1000_ha; nuosavybė: privatus asmuo_U.I.R; **2 sklypas:** Kauno r. sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., Sodžiaus g. 18, Kad.Nr. 5247/0010:1075, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1433_ha; nuosavybė: privatus asmuo_D.D;

III. PROJEKTO 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:

Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai - **artezinio vandens gręžinio vietos parinkimas** - keitimo priežastis - planuojamo statinio architektūriniai sprendimai ir padėtis žemės sklype.

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, techninio darbo projekto rengimo metu, artezinio gręžinio vieta ir nuotekų valymo įrenginiai perkeliama į sklypo teritoriją, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

SKLYPAS Nr. 68 (tarp taškų 103, 108, 117, 116, 115, 114)

Sklypo plotas: ~ 1000 m²

Sklypo savininkai (naudotojai): A.J., Š.J.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GG1)

Leistinas pastatų aukštis (m): 8.5 m

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 29 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40.

3.1. Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamo žemės sklypo 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.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Tolimensius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 68** išlaiko normatyvinį 3 metrų atstumą.

Žemės sklypas suformuotas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiama į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų.

3.2. Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

[važiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos Pamiškės 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 statinio TDP sprendiniai, rengiant statinio TDP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminariai ir gali būti tikslinamos pastatų techninio darbo projekto rengimo metu.

3.3. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.

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

Kai neišlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių turi būti pateikti gretimuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytiniai sutikimai dėl statinių patekimo į vieną gaisrinį skyrių.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti, patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, suprojektuotą kūdrą ([žiūr.patvirinto detaliojo plano sprendinius](#))

3.4. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Šilumos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Elektros energijos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

3.5. Poveikis gyventojams ir aplinkai

Transportas – tai labai vertinama ir būtina šiuolaikinės visuomenės dalis, tačiau plintantis ir augantis pobūdis yra pripažįstamas kaip pagrindinis veiksnys, turintis platų šalutinį poveikį. Vienas pagrindinių transporto poveikių aplinkai yra didelis oro užterštumas.

Oro užterštumui mažinti turi būti atliekama pastovi automobilių išmetamųjų dujų, eksploatuojant automobilius, kontrolė. Be šių priemonių, kurios reikalauja didesnių ar mažesnių investicijų, rekomenduojama vykdyti keliones visuomeninių transportu, dviračiais, vaikščiojimą pėsčiomis.

Planuojamos teritorijos kaimynystėje esantiems gretimų sklypų gyventojams nerimauti dėl triukšmo, oro taršos padidėjimo, eismo saugumo, nereikės, nes eismo saugumas ir triukšmo lygis bus užtikrinamas diegiant priemones, o oro kokybės pokytis, dėl palankaus teršalų išsisklaidymo, pavojaus žmonių sveikatai nesukels.

Tolimesnį triukšmo ir oro taršos valdymą spręsti techninio darbo projekto metu.