

2005 M. GEGUŽĖS 30 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. JS-761 PATVIRTINTO "DĖL SKLYPO ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDO, POBŪDŽIO KEITIMO IR TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMŲ NUSTATYMO DETALIOJO PLANO" KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU KAUNO R. SAV., ZAPYŠKIO SEN., ZIZŲ K., ZIZŲ G. 58, KADASTRINIS NR. 5201/0005:195, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 - 07

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

Detaliojo plano iniciatorius – V. B., I. B.

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, Volungės g. 7, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., Zizų g. 58, kad. Nr. 5201/0005:195

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti statinių statybos zoną ir ribą; susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, keičiant įvažiavimo į sklypą vietą; planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus žemės sklype Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., Zizų g. 58, kad. Nr. 5201/0005:195, 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

2005 05 30 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. JS-761 "Dėl sklypo žemės naudojimo būdo, pobūdžio keitimo ir teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų nustatymo detaliojo plano" patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., kad. Nr. 5201/0005:195 detalusis planas. Detalioju planu pakeistas žemės naudojimo būdas į mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.

Žemės sklypui Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., Zizų g. 58, kad. Nr. 5201/0005:195 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1)(žr. 1 pav.):

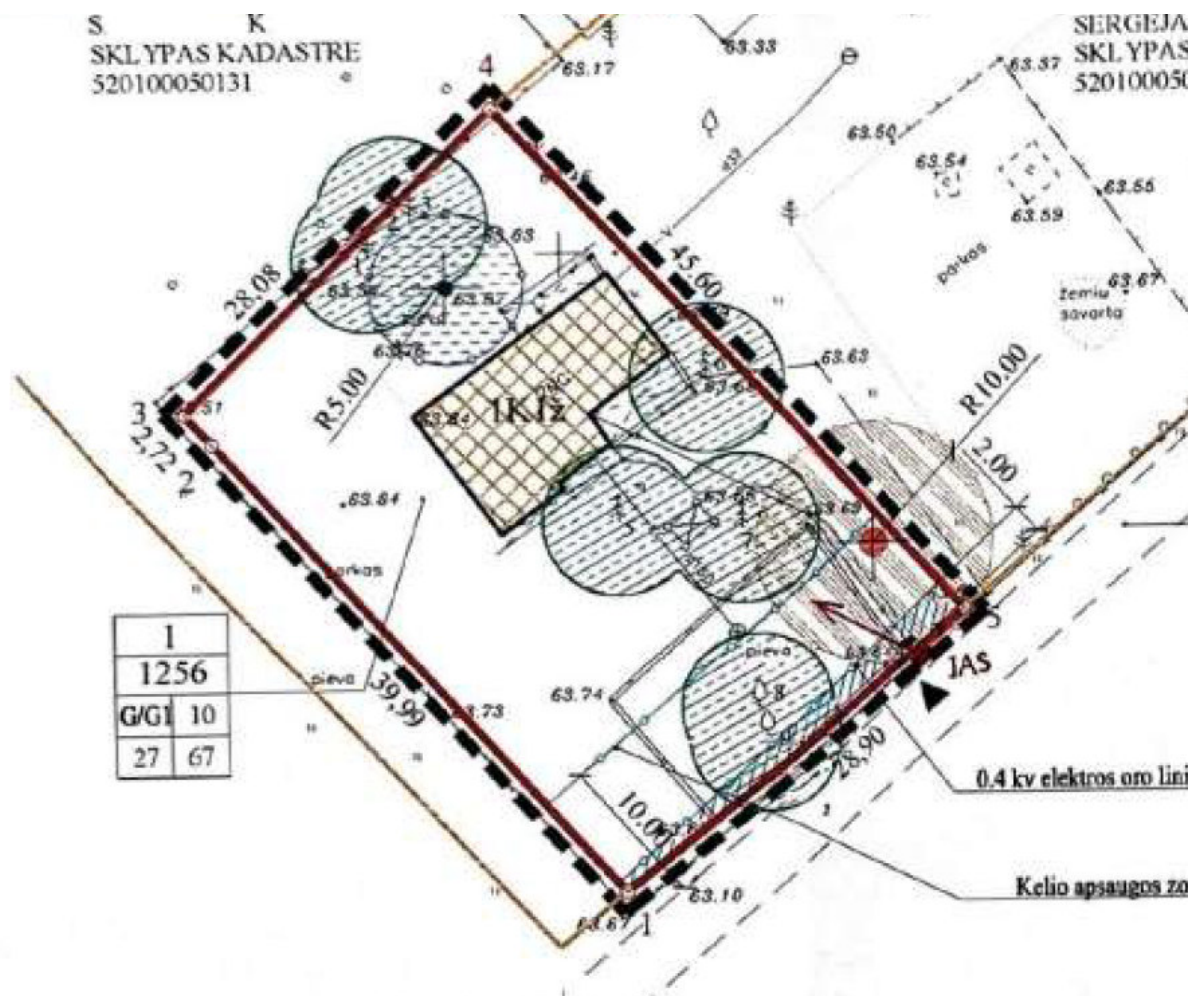
Žemės paskirtis – **kita**

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

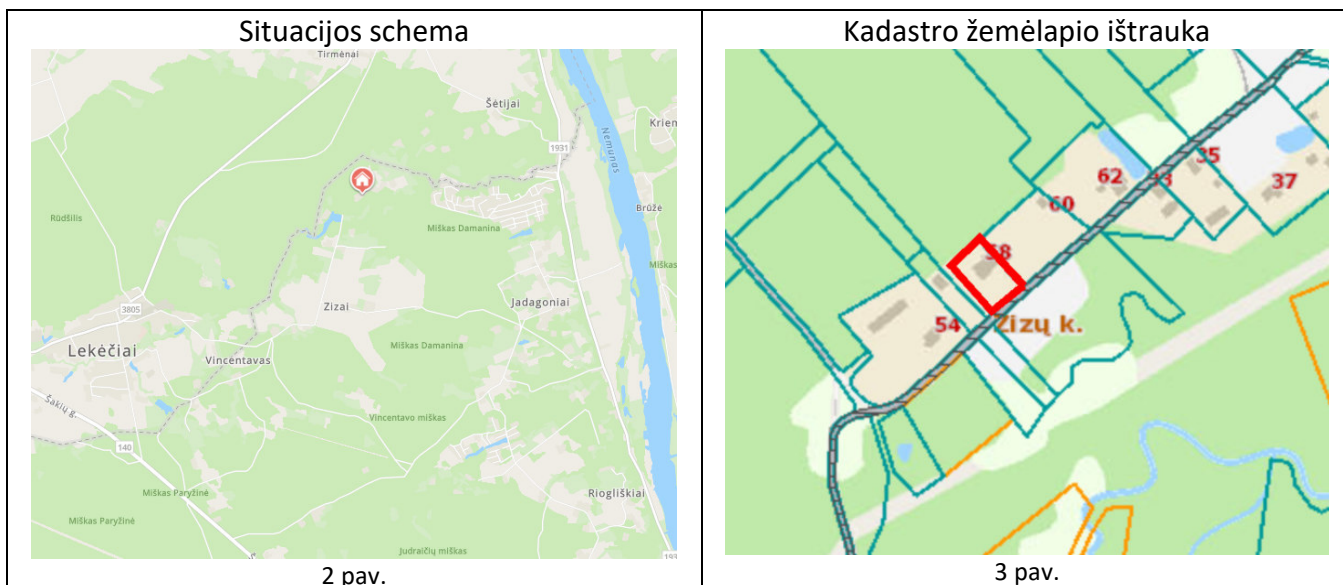
Leistinas pastatų aukštis, m: **10.0 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 27**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,67**



DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ:

Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., Zizų g. 58, kad. Nr. 5201/0005:195 Altoniškių k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 52/46187

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: KITA

Naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**

Naudojimo pobūdis: **Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**

Plotas: **0.1256 ha**

Esami pastatai (Registro Nr.: 20/196349):

1A1p, Pastatas - Gyvenamasis namas

Unikalus daikto numeris: 5299-0037-5013

2I1m, Pastatas - Ūkio pastatas

Unikalus daikto numeris: 4400-0758-5293

3I1m, Pastatas - Ūkio pastatas

Unikalus daikto numeris: 4400-0758-5317

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Unikalus daikto numeris: 5299-0037-5024

Sklype esantys apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje ir vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., Kad. Nr. 5201/0005:571, plotas: 3.4077 ha, paskirtis: Miškų ūkio, kurio nuosavybės teisė priklauso planuojamo žemės sklypo savininkams.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Zapyškio sen., Zizų k., Zizų g. 60, Kad. Nr. 5201/0005:298 Plotas: 0.2736 ha, Paskirtis: Žemės ūkio, Naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kurio nuosavybės teisė priklauso planuojamo žemės sklypo savininkams.

Pietinėje pusėje ribojasi su valstybinėje žemėje esančiu keliu – Zizų gatve (gatvė neinventorizuota).

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:

KEIČIAMY NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

KEITIMO PRIEŽASTIS - ESAMŲ PASTATŲ IŠSIDĖSTYMAS SKLYPE BEI PLANUOJAMAS GYVENAMOJO NAMO REKONSTRAVIMAS. NAIKINAMA PATVIRTINTU DP SUPLANUOTA VANDENS GRĘŽINIO VIETA.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - ESAMA VANDENS GRĘŽINIO VIETA ŽEMĖS SKLYPE KAD.5201/0005:571 BEI ESAMAS VANDENTIEKIO ĮVADAS. BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO VIETOS TIKSLINIMAS.

3. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPAI

TIKSLINAMA ĮVAŽIAVIMO VIETA DĖL PLANUOJAMŲ PASTATO ARCHITEKTŪRINIŲ IR IŠDĖSTYMO SKLYPE SPRENDINIŲ.

Patvirtintame detaliojame 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)***

** atitinka G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*

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

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 27**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,67**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į U9 teritoriją ir gamtinio karkaso teritoriją - pavieniai statiniai ir jų grupės žemės ūkio teritorijose (žr. 4 pav.).



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

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (2021 m.) planuojama teritorija nepatenka į nagrinėjamą teritoriją.

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba keičiama atsižvelgiant į esamų pastatų vietas bei užsakovo pateiktą užduotį, sutapdinant statybos zoną su sklypo riba, esančia šiaurinėje pusėje, prie žemės sklypo Kad. Nr. 5201/0005:571. Rytinėje pusėje prie žemės sklypo 5201/0005:298 atsitraukiant 0.5 metro nuo sklypų ribos. Pietinėje sutapdinantis su kelio apsaugos zonos riba, o rytinėje - 3 metrų atstumu nuo sklypų ribos.

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu keičiama buitinių nuotekų valymo įrenginio vieta žemės sklype. Artezinis vandens gręžinys, kuris buvo numatytas, naikinamas, kadangi numatytas prisijungimas prie žemės sklype Kad. Nr. 5201/0005:571 esančio vandens gręžinio.

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, patenkančioms į gamtinio karkaso teritorijas - nustatomas 35% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. minimaliai reikalaujamas želdynų plotas yra 440 kv.m.

Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, saugotiniams priskiriami medžiai: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys - 20 cm ir didesnio skersmens (1.3 m aukštyje). Jei saugomus medžius reikės šalinti, tai gali būti daroma tik teisės aktų nustatyta tvarka, gavus savivaldybių vykdomosios institucijos leidimus.

Saugomų medžių tvarkymo būdai bus nustatomi techninio projekto rengimo metu. Statybos procesų metu būtina laikytis "Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklių", patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos Zizų gatvės.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais.

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 Zizų gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ 67.3 punktą vandenį numatoma imti iš Zizų tvenkinio. Vieta tinkama gaisriniams automobiliams privažiuoti ir vandeniui paimti. Kelias nuo sklypo iki vandens paėmimo vietos yra žvyruotas. Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki sklypo yra apie 500 m.

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 sklype statomas vienas vienbutis gyvenamasis namas. Gretimose teritorijose vyrauja pavienės gyvenamosios teritorijos ir žemės ūkio bei miškų ūkio teritorijos. Greta planuojamos teritorijos nenumatytas intensyvus užstatymas.

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

Detaliojo plano supaprastinta tvarka koregavimo sprendiniai 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