

Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k. dalies teritorijos, apimančios apie 0,8983 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) žemės reljefo – šlaito, žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:281, Stirnų gatvės ir šiaurinėje dalyje esančio kelio, detaliojo plano (TPDR registro Nr. T00088018), patvirtinto Kauno r. sav. administracijos direktoriaus 2022-08-16 įsakymu Nr. ĮS-2920 (2023-06-26 Kauno r. sav. Mero potvarkiu Nr. 343 koreguotos statybinės zonos ir inžinerinio aprūpinimo sprendiniai) koregavimo

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Pavadinimas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k. dalies teritorijos, apimančios apie 0,8983 ha ploto kvartalą, ribojamą (tame kvartale) žemės reljefo – šlaito, žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:281, Stirnų gatvės ir šiaurinėje dalyje esančio kelio, detaliojo plano koregavimas, tikslinant statybos zoną ir ribą žemės sklypuose kad. Nr. 5250/0006:1665 (Stirnų g. 36), 5250/0006:1661 (Stirnų g. 38), 5250/0006:1666 (Stirnų g. 44), 5250/0006:1664 (Stirnų g. 46) bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais (paviršinių nuotekų) būdus.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: G. Š. (privatus asmuo), UAB "Romega".

Detaliojo plano koregavimo rengėjas: Architektas Jonas Šarakauskas, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 112707, V. Putvinskio 47-4, Kaunas, tel. +370 684 84894, el. p. Jonas.sarakauskas@gmail.com.

Detaliojo plano koregavimo tikslas: Koreguoti detaliuoju planu nustatytas, **2023-06-26 Kauno r. sav. Mero potvarkiu Nr. 343 dalyje sklypų koreguotas** statybos zonas ir ribas sklypuose kad. Nr. 5250/0006:1665 (Stirnų g. 36), 5250/0006:1661 (Stirnų g. 38), 5250/0006:1666 (Stirnų g. 44), 5250/0006:1664 (Stirnų g. 46) bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais (paviršinių nuotekų) būdus, nekeičiant kitų teritorijos ir naudojimo režimo reglamentų.

Duomenys apie TPD koregavimo pagrindą: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi (Žin., 2013, Nr.76-3824); Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr.2014-00025) 318.3p.

Duomenys apie esamus įregistruotus žemės sklypus:

- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1659, Stirnų g. 30, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 607 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1663, Stirnų g. 32, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 647 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1660, Stirnų g. 34, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 1111 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1665, Stirnų g. 36, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: G. Š. Sklypo plotas: 1154 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami

įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1661, Stirnų g. 38, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 609 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1667, Stirnų g. 40, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 614 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1668, Stirnų g. 42, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 615 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1666, Stirnų g. 44, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 605 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1664, Stirnų g. 46, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: UAB "Romega". Sklypo plotas: 605 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1669, Stirnų g. 48, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: G. Š. Sklypo plotas: 703 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1662, Stirnų g. 50, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: G. Š. Sklypo plotas: 1255 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- Sklypas kad. Nr.: 5250/0006:1658, Noreikiškių k., Ringaudų sen., Kauno r. sav. Savininkas: G. Š., UAB "Romega". Sklypo plotas: 445 kv.m. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Esamas naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Esami įregistruoti apribojimai: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Planuojama teritorija vakarine kraštine ribojasi su Nekilnojamoms kultūros vertybės - Noreikiškių buvusio dvaro sodybos fragmentų (kodas 184) – teritorija, Kamšos botaniniu – zoologiniu draustiniu, siauras teritorijos ruožas patenka į Natura 2000 teritoriją– Kamšos mišką (Saugomos teritorijos priskyrimo Natura 2000 tikslas - 9180 Griovų ir šlaitų miškai; Purpurinis plokščiaavabalis). Rengiant detalų planą buvo atliktas Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas ir 2022-04-22 gauta

Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos išvada „Detaliojo plano įgyvendinimas negali sukelti reikšmingų neigiamų pasekmių „Natura 2000“ teritorijoje saugomoms EB svarbos vertybėms ir šiuo atžvilgiu strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas.“

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. Detaliojo plano koregavimo esmė

Patvirtintas teritorijos detalusis planas koreguojamas vadovaujantis galiojančio LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" 318.3 punktu (koreguojama keturių sklypų statybos zona ir tikslinami aprūpinimo inžineriniais tinklais (lietaus nuotekomis) būdai).

Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami. Norint keisti privalomuosius teritorijos tvarkymo reglamentus, turi būti parengtas detaliojo plano koregavimas/keitimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo ir „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių“ nuostatomis.

3. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Statybinių zonų ir ribų koregavimas

Koreguojamos (mažinamos) detalajame plane sklypuose Nr. 3,4,7,8 nustatytos statinių statybos zonos ir statybos ribos, kadangi šiuose sklypuose planuojamas atviras vandens telkinys – kūdra paviršinėms (lietaus nuotekoms) rinkti. Kūdra numatoma toje vietoje, kur išvardinti sklypai tarpusavyje ribojasi. Kūdros gabaritai 24x12m, statybinės zonos nuo kūdros šlaito viršutinės briaunos atitraukiamos 2m. Sklypuose numatoma statyti vienbučius arba dvibučius gyvenamuosius namus (po 1 visuose sklypuose). Pagal detaliojo plano koregavimo sprendinius, norminiai atstumai nuo planuojamų statybinių zonų iki gretimų žemės sklypų ribų, pastatų, želdinių, inžinerinių tinklų ir įrenginių yra išlaikomi. Įvažiavimai į sklypus išlieka pagal galiojantį detalųjį planą – iš privačių, iniciatoriams bendra nuosavybės teise priklausančių akligatvių (sklypai kadastro Nr. 5250/0006:1658 ir 5250/0006:613). Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami: Užstatymo tankis (atitinkamai sklypuose Stirnų g. 36,38,44,46) – 27%, 35%, 35%, 35%; užstatymo intensyvumas – 0,40. Sklypuose maksimalus leistinas pastatų aukštis pagal galiojantį DP išlieka 10m.

Planuojamoje teritorijoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose turi būti numatyta ne mažiau 25% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo tikslinimas

Patvirtintame detalajame plane buvo numatyta paviršines (lietaus) nuotekas jungti prie centralizuotų tinklų pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano sprendinius. Kadangi Stirnų gatvėje centralizuota lietaus kanalizacija neįrengta, o artimiausias pasijungimo taškas – Šiltnamių gatvėje, techniniu ir ekonominiu požiūriu toks sprendinys neracionalus. Dėl to, siekiant efektyviai tvarkyti paviršines nuotekas, tačiau nedaryti neigiamos įtakos aplinkai ir neprieštarauti patvirtintiems aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, numatoma kita paviršinių nuotekų tvarkymo alternatyva – lietaus nuotekų rezervuarai atskiruose sklypuose bei atviras vandens telkinys – kūdra persipylusiam vandeniui surinkti. Kūdrai vieta parinkta žemesnėje kvartalo dalyje, užtikrinant savitakinių lietaus nuotekų tinklų veikimą ir taip, kad visuose sklypuose išliktų statybų galimybė, pakoregavus statybines zonas.

Skaičiuojamas maksimalus paros paviršinių nuotekų kiekis kvartale – 145 kub. m. Suminis kiekviename sklype planuojamų įrengti 8 m³ rezervuarų lietaus vandeniui rinkti ir kūdros tūris – 360m³. Vanduo iš rezervuarų bus naudojamas želdiniams laistyti, kas leidžia sutaupyti iki 50-60% geriamojo vandens. Įrengus papildomą įrangą, pvz. Wilo lietaus vandens panaudojimo įrangą

https://wilo.com/lt/lt/Vietos-informacija/Bendra-informacija/Naujienos-ir-akcijos/Aktualios-naujienos/Lietaus-vandens-panaudojimas-kelias-%C4%AF-aplinkos-tausojim%C4%85_1280.html) lietaus vandenį bus galima panaudoti skalbimui, tualetu bakeliams užpildyti ir t.t. Esant didesniais nuotekų kiekiui, persipylęs vanduo kvartaliniais lietaus nuotekų tinklais bus išleidžiamas į kūdą, iš kurios natūraliai filtruosis į gruntą bei garuos.

Dirbtinis vandens telkinys – kūdą bei kvartaliniai lietaus nuotekų tinklai bus projektuojami atskiru projektu.

Neįgyvendinus atviro vandens telkinio sprendinio, lietaus nuotekas spręsti nuvedant į paviršinių nuotekų tinklus esančius Šiltnamių gatvėje, išlaikant dabar galiojančio DP sprendinį.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės, nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nepažeis saugomų trečiųjų asmenų teisių bei LR įstatymų.

Projekto vadovas J. Šarakauskas

