

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Detaliojo plano sprendinių tikslinimo statytojas:** fiziniai asmenys

**Projekto rengėjas** - MB „Keli darbai“ (įm. k. 305635953), Kęstučio g. 27-113, Kaunas, PV Justina Mačiukėnaitė

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Vilties g. 5,7

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas** - aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo keitimas.

#### **Planas rengiamas vadovaujantis:**

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76-3824; *aktuali redakcija 2024-05-01*);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr. 2014-00025 *aktuali redakcija nuo 2024-05-01*);
- Detalioju planu patvirtintu 2015-06-18 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen., Virbališkių k., žemės sklypo, kad. Nr. 5250/0016:125, detaliojo plano patvirtinimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“.

#### **Duomenys apie sklypą:**

Sklypas „a“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2685413, Kad. Nr. 5250/0016:1395 Noreikiškių k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,0990 ha; adresas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., **Vilties g. 5**; Savininkas: fiziniai asmenys

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Sklypas „b“ įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2685414, Kad. Nr. 5250/0016:1396 Noreikiškių k.v.;

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,1064 ha; adresas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., **Vilties g. 7**; Savininkas: fizinis asmuo

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Kauno rajono sav. terit. bendrojo plano sprendiniais. Taip pat, remiantis patvirtinto detaliojo plano 2015-06-18 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno rajono sav. Ringaudų sen. Virbališkių k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0016:125, detaliojo plano patvirtinimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ detalioju planu.

Sklypui Nr. 9, 10 (dabartinis adresas Vilties g. 5, 7 Virbališkių k., Kauno r.) inžinerinių tinklų aprūpinimo būdas tikslinimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo

įstatymo pakeitimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p.

## II. PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo „a“ **Vilties g. 5** (kadastro Nr. 5250/0016:1395) detalajame plane sklypui Nr. 10 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,29; užstatymo intensyvumas — 0,58; leistinas pastatų aukštis – 8,5 m.

Žemės sklypo „b“ **Vilties g. 7** (kadastro Nr. 5250/0016:1396) detalajame plane sklypui Nr. 9 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,28; užstatymo intensyvumas — 0,56; leistinas pastatų aukštis – 8,5 m.

Šiuo projektu koreguojama detalajame plane sklypuose Nr. 9,10 nustatyto aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

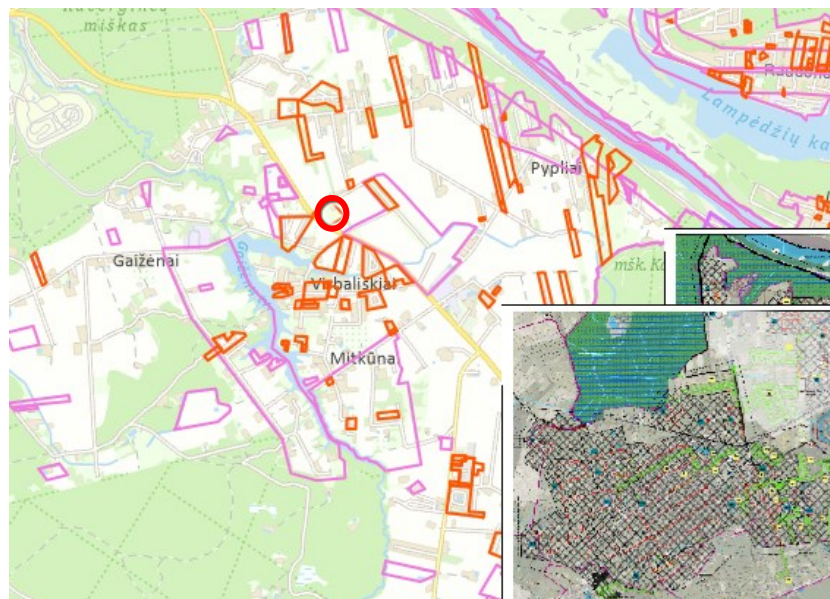
Šio projekto tikslas - aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo keitimas.

Patvirtintame detalajame plane nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai tikslinami Lietuvos Respublikos Teritorijų planavime nustatyta tvarka. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

Šiuo projektu koreguojama detalajame plane sklype Nr. 9,10 (dabartinis adresas - Vilties g. 5,7 Virbališkių k., Kauno r.) nustatyta aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

Pagal patvirtintą 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 specialųjį planą, „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ (toliau – SP1), žemės sklypai nepatenka į centralizuotų tinklų teritorijas (žr. 1 pav).

Pagal patvirtintą 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 specialųjį planą, „Dėl Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo“ (toliau – SP2), žemės sklypai patenka į individualaus geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymo zoną (žr. 2 pav). (2022-12-20 koreguotame SP2 - sprendiniai nėra pakeisti planuojamoje teritorijoje, įtakos nedaro).



1 pav. Ištrauka iš 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 patvirtinto specialiojo plano



2 pav. Ištrauka iš 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 patvirtinto specialiojo plano

Sklype Nr. 10 („a“) ir Nr. 9 („b“) statybos zona – esama, nekeičiama.

Detaliojo plano koregavimu keičiamas sklypuose Nr. 9, 10 (sklypai "a", "b") **nuotekų inžinerinių tinklų aprūpinimo būdas**. Sklypai atjungiami nuo kvartalinį lietaus ir nuotekų tinklų.

Šiems sklypams buitinių nuotekų aprūpinimui projektuojami vietiniai nuotekų valymo įrenginiai (vietinių nuotekų valyklos) ir lietaus nuotekų rezervuarai. Išvalytas perteklinis, lietaus vanduo surenkamas ir išvežamas arba panaudojamas laistymui.

Dėl keičiamo nuotekų inžinerinių tinklų aprūpinimo būdo, pridedami gretimų sklypų savininkų sutikimai, kurie yra neatskiriama detaliojo plano dalis.

Sklypuose šiuo metu statybos neplanuojamos.

Koreguojamoje statybos zonoje pastatų aukštis iki 8,5 m. apskaičiuavus interpoliacijos būdu pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Įvažos esamos iš Vilties gatvės (D kat. gatvės).

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ne mažiau 25 proc. sklypo turi būti skirta želdiniams.

Patikslinti 2015-06-18 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno rajono sav. Ringaudų sen. Virbališkių k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0016:125, detaliojo plano patvirtinimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ (sklypuose Nr. 9,10 - dabartinis adresas Vilties g. 5,7 Virbališkių k., Kauno r.) detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono sav. terit. bendrojo plano sprendinius.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

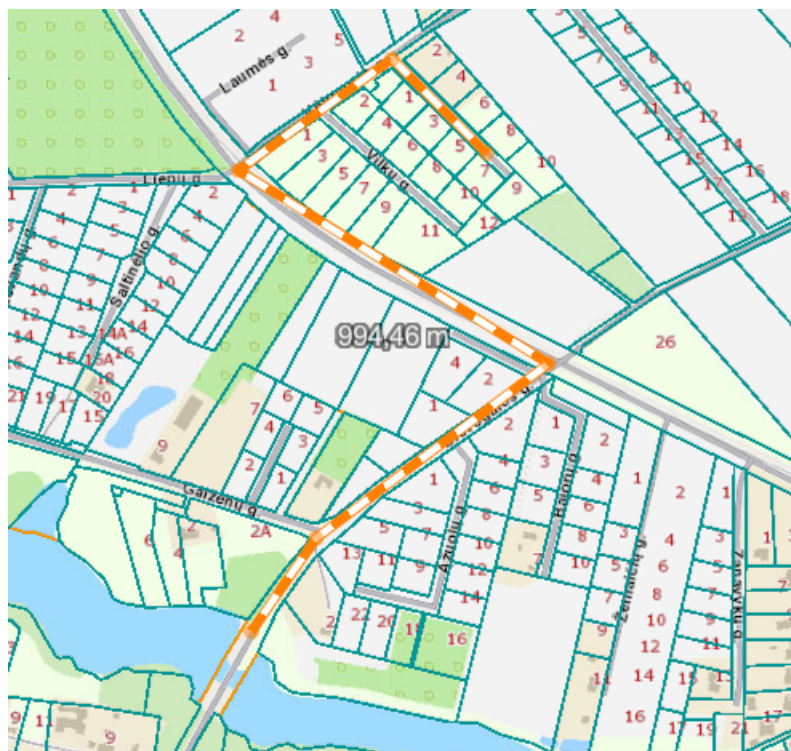
Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei.

*Gaisrinė sauga.* Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis.

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Gaisro plitimas į kitus statinius esant būtinybei gali būti ribojamas priešgaisrinėmis uztvaromis. Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą; kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš projektuojamo hidranto, arba kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekiamą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m (3 pav).

Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritus. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu.



3 pav. Gaisro gesinimas iš vandens telkinio