

**2011 06 30 KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-146 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., PYPLIŲ K., ŽEMĖS SKLYPO KADASTRINIS NR. 5250/0016:115, DETALIOJO PLANO NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., PYPLIŲ K., ŽILVIČIŲ G. 11, KADASTRINIS NR. 5250/0016:106, 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** – T. V.

**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., Ringaudų sen., Pyplių k., Žilvičių g. 11, kad. Nr. 5250/0016:1065

**Detaliojo plano koregavimo tikslas** – koreguoti statinių statybos zoną ir ribą; konkretų pastato ir viešųjų erdvių išdėstymą, nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto; susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, keičiant įvažiavimo į sklypą vietą; planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Žilvičių g. 11, kad. Nr. 5250/0016:1065, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

## IŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytą 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

2011 06 30 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-146 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 5250/0016:115 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 8 žemės sklypus: septyniems sklypams pakeista žemės naudojimo paskirtis į Kitą, iš jų šešiems į G1 ir vienam į I2, ir vienam sklypui į Miškų ūkio (M4).

Žemės sklypui Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Žilvičių g. 11, kad. Nr. 5250/0016:1065 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 5)(žr. 1 pav.):

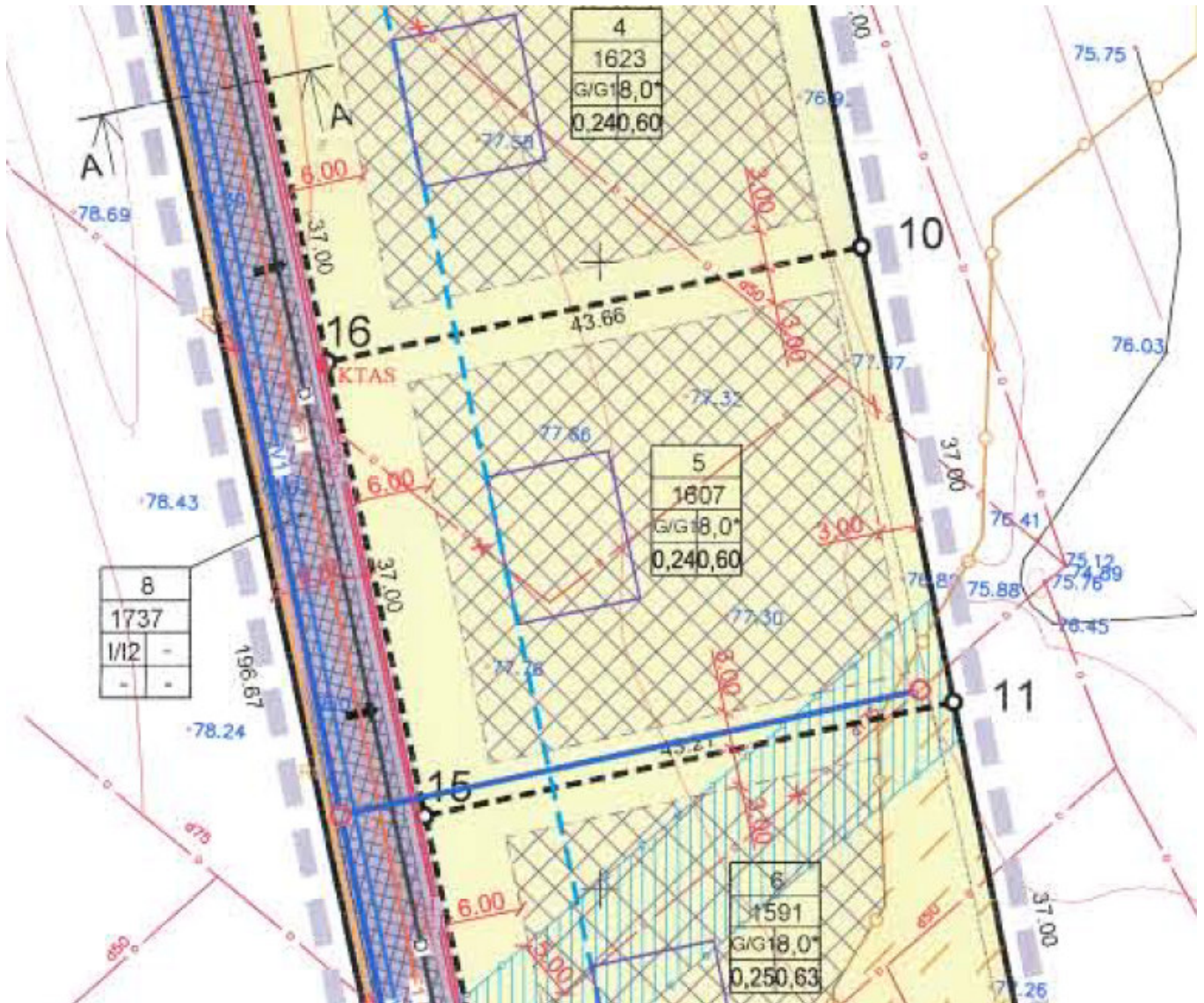
Žemės paskirtis – **kita**

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

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.0 m**

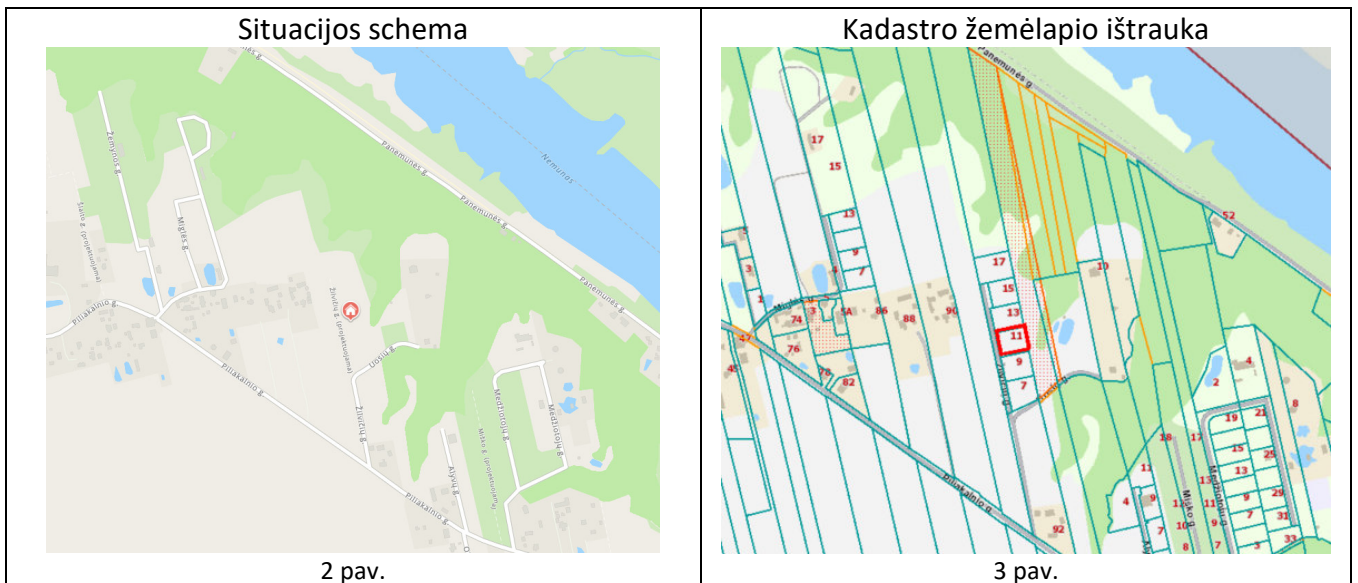
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 24**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

## DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Adresas: **Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Žilvičių g. 11, kad. Nr. 5250/0016:1065**

Registro Nr. 44/2077986

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**

Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.1607 ha**

### Esami pastatai:

1A1/b, Pastatas - Viebutis gyvenamasis namas,

Unikalus daikto numeris: 4400-5915-2499

### Kitos daiktinės teisės:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 5250/0016:103.

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

### Planuojamos teritorijos gretimybės

**Šiaurinėje pusėje** planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Žilvičių g. 13, kad. Nr. 5250/0016:1064, plotas: 0.1623 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

**Rytinėje pusėje** ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kad. Nr. 5250/0016:752, plotas: 1.8400 ha, paskirtis: Žemės ūkio, naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

**Pietinėje pusėje** ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., Žilvičių g. 9, kad. Nr. 5250/0016:1066, plotas: 0.1591 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

**Vakarinėje pusėje** ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Pyplių k., kad. Nr. 5250/0016:1060, plotas: 0.1737 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

## **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 - ARTEZINIO VANDENS GRĘŽINIO PLANAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE BEI IŠKELTO DRENAŽO RINKTUVO VIETA.*

#### **2. KONKRETUS PASTATO IR VIEŠŲJŲ ERDVIŲ IŠDĖSTYMAS, NEKEIČIANT UŽSTATYMO TIPO IR NEMAŽINANT ŠIŲ ERDVIŲ PLOTO**

*KEITIMO PRIEŽASTIS - PASTATO ARCHITEKTŪRINIAI IR IŠDĖSTYMO SKLYPE SPRENDINIAI.*

#### **3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI**

*KEITIMO PRIEŽASTIS - KADANGI GRETIMYBĖSE NEVYKSTA PLĖTRA, NUMATOMAS INDIVIDUALUS ARTEZINIS VANDENS GRĘŽINYS IR BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS ŽEMĖS SKLYPE (NENAIKINANT KVARTALINIO VANDENS GRĘŽINIO IR BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO).*

#### **4. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPAI**

*KEIČIAMA ĮVAŽIAVIMO VIETA DĖL ESAMŲ PASTATO ARCHITEKTŪRINIŲ IR IŠDĖSTYMO SKLYPE SPRENDINIŲ.*

### **Patvirtintame detaliajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami**

Žemės paskirtis – kita

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

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

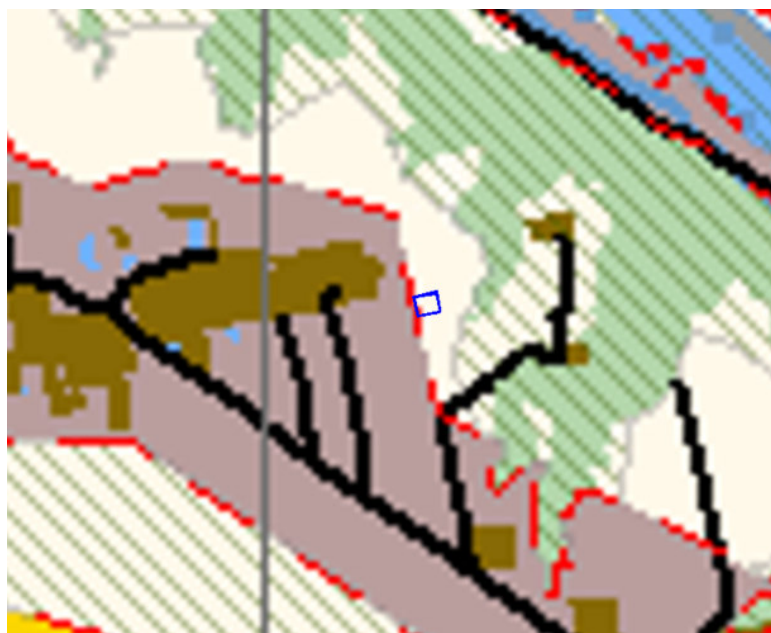
Leistinas pastatų aukštis, m: **8.0 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 24**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**

### **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.).



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, o gretimose teritorijose numatytas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas – individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

### **Statomų statinių zona**

Statybos zona ir riba keičiama atsižvelgiant į numatomą artezinio gręžinio vietą žemės sklype ir drenažo rinktuvo vietą. Išlaikomas ne mažesnis kaip 3 metrų atstumas nuo sklypų ribų, prie planuojamos gatvės išlaikant 6 metrų atstumą, kaip ir patvirtintame detalajame plane.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu numatoma artezinio vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginio vieta žemės sklype, nenaikinant pagal patvirtintą detalų planą numatytą kvartalinio vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginio. 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.

Priklausomųjų želdynų plotas (50 %), numatytas patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose, nekeičiamas. Želdynai turi sudaryti ne mažiau kaip 804 kv. m.

### **Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai**

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos Žilvičių 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.

	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 rašytinis 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 Žilvičių 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 Pyplių gyvenvietėje Nemuno ir Piliakalnio g. esančių atvirų vandens telkinių. Vandens kiekis gaisrui gesinti iš lauko pagal ( Žin. 2011 48-2343 ) 1 lentelę priimtas – 10 l/s. Vandens paėmimo vieta numatyta pietrytiniame kryptimi nuo sklypo esanti Nemuno ir Piliakalnio gatvių sankirta (žr. 5 pav.). Vieta tinkama gaisriniais automobiliais privažiuoti ir vandeniui paimti. Kelias nuo sklypo iki vandens paėmimo vietos yra žvyruotas . Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki sklypo yra iki 1000 m.



5 pav.

### *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 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.

Artezinio vandens gręžinio vietos ir buitinių nuotekų valymo įrenginio vietos planavimas žemės sklype, statybos zonos ir ribų 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