



PROJEKTO Nr. KAS 2211/03

KAUNAS 2023

TECHNINIS DARBO PROJEKTAS

STATYTOJAS

UAB „NAMAI AKADEMIJOJE“
buvęs pavadinimas UAB „SODŲ NAMAI“

PROJEKTO PAVADINIMAS

ŽEMĖS SKLYPŲ POVILO MATULIONIO G. 44 ir 81,
MAGNOLIJŲ G. 1 ir 2, AKADEMIJA, KAUNO R. SAV.,
(DETALIOJO PLANO, ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR.
5250/0005:377 OBELYNĖS G. 2C, AKADEMIJOS MSTL.,
KAUNO R. SAV., K. V. STATINIŲ ZONŲ IR RIBŲ
KOREGAVIMAS)

PROJEKTO Nr.

KAS 2211/03

DIREKTORIUS

M. ČESNULIS

P.V

K. VINČEGOVA

PROJEKTĄ TVIRTINU

DIREKTORIUS S. MYKOLAITIS

(Parašas)



ŽEMĖS SKLYPŲ POVILO MATULIONIO G. 44 ir 81, MAGNOLIJŲ G. 1 ir 2, AKADEMIJA, KAUNO R. SAV., (ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 5250/0005:563 NOREIKIŠKIŲ K. V.) DETALIOJO PLANO STATINIŲ ZONŲ IR RIBŲ KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano koregavimo (statybos leidimui gauti) darbų organizatorius – UAB „NAMAI AKADEMIJOJE“ buvęs pavadinimas UAB „SODŲ NAMAI“;

Teritorijų planavimo dokumentų rengėjas - MB „KA sprendimai“, A. Mapu g. 20, Kaunas. P.V. Kristina Vičegova, tel. 863187615, kaspren dimai@gmail.com;

Duomenys apie planuojamą teritoriją – Kauno r. sav., Akademija, Povilo Matulionio g. 44 ir 81, Magnolijų g. 1 ir 2.

Teritorijų planavimo dokumento koregavimo tikslas:

Žemės sklypo kad. Nr. 5250/0005:377 Obelynės g. 2C, Akademijos mstl., Kauno r. sav. detaliojo plano koregavimas. Koreguojamos statybos zonos su statybos zonos riba sklypuose:

DP sklypo Nr. 10, adresas - Povilo Matulionio g. 81, Akademija, Kauno r. sav.;

DP sklypo Nr. 11, adresas - Povilo Matulionio g. 44, Akademija, Kauno r. sav.;


DP sklypo Nr. 16, adresas - Magnolijų g. 2, Akademija, Kauno r. sav.;

DP sklypo Nr. 21, adresas - Magnolijų g. 1, Akademija, Kauno r. sav.

Koreguojamas įvažos vieta į sklypą Magnolijų g. 1, Akademija, Kauno r. sav., DP sklypo Nr. 21.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Parengtu ir patvirtintu detaliojo planu, Kauno r. sav. tarybos sprendimu Nr. TS-162, 2010-04-29;
- Parengta ir patvirtinta detaliojo plano karktura, Kauno r. sav. tarybos sprendimu Nr. TS-95, 2011-03-03;
- Parengta ir patvirtinta detaliojo plano karktura, Kauno r. sav. Mero Potvarkiu Nr. PM- 291, 2023-06-15;
- Kauno r. savivaldybės Bendruoju planu;
- Teritorijų planavimo įstatymu ir kitais galiojančiais teisės aktais;
- Rengiamais techniniais projektais.

KVAL. DOK. NR.	sprendimai		ŽEMĖS KODAS 302952489 A. MAPU G. KAUNAS, 8-683 36551 KASPRENDIMAI@GMAIL.COM	ŽEMĖS SKLYPO POVILO MATULIONIO G. 44 ir 81, MAGNOLIJŲ G. 1 ir 2, AKADEMIJA, KAUNO R. SAV., (DETALIOJO PLANO, ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 5250/0005:377 OBELYNĖS G. 2C, AKADEMIJOS MSTL., KAUNO R. SAV., K. V. STATINIŲ ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)		
				A1822	P.V.	K. Vičegova
LT	UŽSAKOVAS/STATYTOJAS UAB“ Namai Akademijoje“ buvęs pavadinimas „UAB "Sodų namai"	DOKUMENTO ŽYMUO KAS 2211/03-DPK.AR		LAPAS 1	LAPŲ 4	

Duomenys apie sklypus;

1. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Povilo Matulionio g. 81**, patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 10):

Žemės paskirtis – kita;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių (G1);

Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;

Leistinas užstatymo tankumas iki 0,29;

Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,87.

Planuojamas vieno buto gyvenamasis namas.

Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1083 Noreikiškių k.v.;

Sklypo plotas: 0,1038 ha;

Nuosavybės teisė: UAB „Namai Akademijoje“ buvęs pavadinimas UAB "Sodų namai", į.k. 301249897.

2. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Povilo Matulionio g. 44**, patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 11):

Žemės paskirtis – kita;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių (G1);

Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;

Leistinas užstatymo tankumas iki 0,30;

Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,90.

Planuojamas vieno buto gyvenamasis namas.

Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1067 Noreikiškių k.v.;

Sklypo plotas: 0,0930 ha;

Nuosavybės teisė: UAB „Namai Akademijoje“ buvęs pavadinimas UAB "Sodų namai", į.k. 301249897..

3. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Magnolijų g. 2**, patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 16):

Žemės paskirtis – kita;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių (G1);

Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;

Leistinas užstatymo tankumas iki 0,30;

Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,90.

Planuojamas vieno buto gyvenamasis namas.

Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1071 Noreikiškių k.v.;

Sklypo plotas: 0,0969 ha;

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS 2211/03-DPK.AR	2	4	0

Nuosavybės teisė: UAB „Namai Akademijoje“ buvęs pavadinimas UAB "Sodų namai", j.k. 301249897.

4. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Magnolijų g. 1**, patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 21):

Žemės paskirtis – kita;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių (G1);

Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;

Leistinas užstatymo tankumas iki 0,29;

Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,87.

Planuojamas vieno buto gyvenamasis namas.

Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1075 Noreikiškių k.v.;

Sklypo plotas: 0,1015 ha;

Nuosavybės teisė: UAB „Namai Akademijoje“ buvęs pavadinimas UAB "Sodų namai", j.k. 301249897..

SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 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 – keičiama (koreguojama) žemės sklypų Kauno r. sav., Akademija, Povilo Matulionio g. 81 ir 44, Magnolijų g. 1 ir 2, statomų statinių zonos ir ribos.

Planuojamų žemės sklypų statybos zonos ir ribos tikslinamos pagal parengtų vienbučių gyvenamųjų namų koncepciją, kuri patikslinta pagal parengtą topografinį planą ir patikslintais inžinerinių tinklų planais. Statybos zonos riba, atitaraukta nuo sklypo ribos nuo 1m iki 4m.

Žemės sklype Magnolijų g. 1 tikslinama įvažos vieta.

Kiti sprendiniai patvirtinti detaliuoju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai - sklypo naudojimo būdai, užstatymo tankumai, intensyvumai ir statinių aukštis, nekeičiami.

APIE NUSTATYTUS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMUS:

1. Statinių statybos zona ir riba

Keitimo priežastis - planuojamo žemės sklypo statybos zona, riba ir įvažą tikslinama pagal parengtų vienbučių gyvenamųjų namų koncepciją, kuri patikslinta pagal parengtą topografinį planą.

1.1 Pagrindimas

Statybos zonos riba, Sklype Povilo Matulionio g. 81, atitaraukta nuo sklypo ribos per 1m, taip pat kaip ir gretimame sklype adresu P. Matulionio g. 79. Nustatyta ir patvirtinta D.P. korektūra Nr. ST-95, 2011-03-03. Ir P. Matulionio g. 36, patvirtinta DP korektūra Nr. MP- MP-291, 2023-06-15.

2. Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS 2211/03-DPK.AR	3	4	0

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. Planuojamuose sklypuose saugotinių želdinių nėra.

3. Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimovietų sprendiniai

Įvažiavimai į planuojamas teritorijas numatomos iš D1-2 kategorijos ramaus eismo Povilo Matulionio ir Magnolijų gatvių. Įvažiavimo/ išvažiavimo vietos į planuojamus žemės sklypus gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus.

Automobilių stovėjimovietų skaičius sklypuose nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano koregavimo stadijoje nėra aiškūs TDP sprendiniai, rengiant statinio TDP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Preliminariai numatomos dvi automobilių parkavimo vietos sklype.

4. Gaisrų gesinimas ir gelbėjimo darbai

Atstumas iki artimiausios Kauno PGT (Nemuno g. 2, Kaunas.) apie 9 km, apytikslis standartinis gaisrinių automobilių atvykimo greitis ~ 40 km/h (vadovaujantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks $4,02/40 \cdot 60 = 6$ min. Įvertinus pranešimo laiką 2 min., normatyvinį išvykimo laiką 1 min., bei normatyvinį kovinio išsidėstymo laiką 1 min. ugniagesiai gelbėtojai į objektą atvyks ir gesinimo darbus pradės maždaug po 17,5 min.

Artimiausi esami ir įrenginėjami gaisriniai hidrantai

Esamas artimiausias gaisrinis hidrantas Nr. 70 yra ties Obelynės ir T. Ivanausko gatvių sankryža.

Tiesiamos gaisrinės žarnos ilgis apie 200m.

Įrenginėjamas hidrantas, pagal anksčiau parengtą projektą.

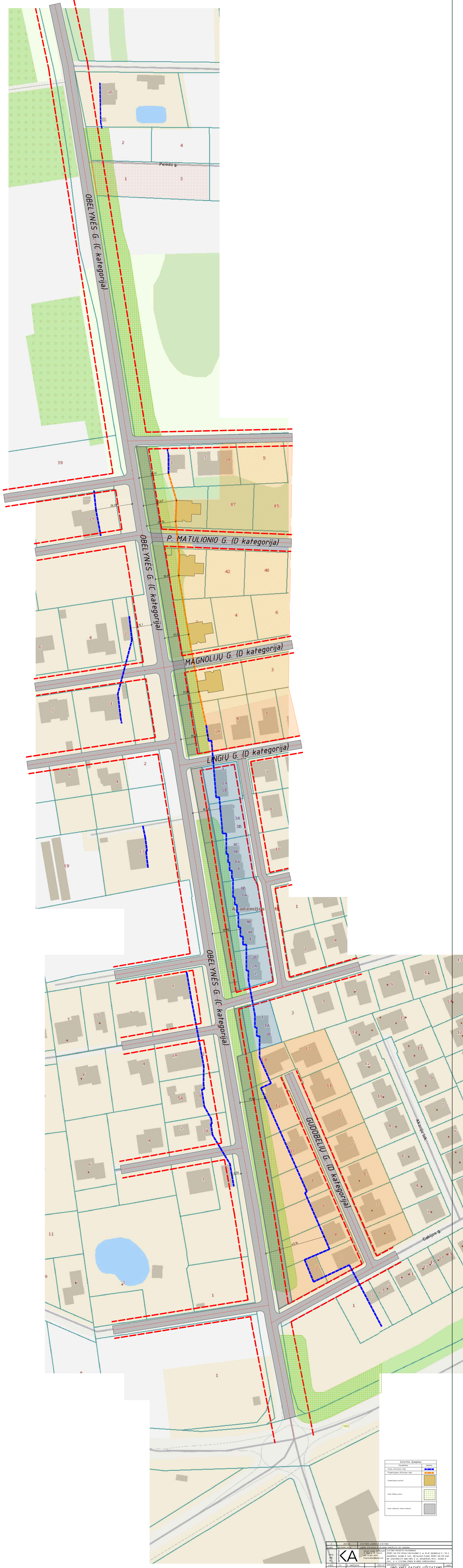
Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai jungiami prie UAB "Vandentiekio projektai" 2020 m. projekte Nr.2020-VP/128-TDP-VN "Vandentiekio ir nuotekų tinklų Kauno r. sav., Akademija, P. Matulionio g. (skl. kad.Nr.: 5250/0005:557; 559; 570; 1033; 1034; 1035; 1038; 1039), statybos projektas" suprojektuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų (statytojas - UAB "Kauno vandenys", iniciatorius - UAB "GBprojektai"); Tiesiamos gaisrinės žarnos ilgis apie 117m.

5. Esamos ir susiformovusios Obelynės gatvės užstatymo linijos, nuo Šakių plento.

Koreguojamas DP yra šalia Obelynės gatvės Akademijoje, tarp gatvės ir koreguojamų sklypų (Povilo Matulionio g. 44, Magnolijų g. 1; 2.) yra įsiterpę infrastruktūros paskirties žemės sklypai, kuriuose gausu saugotinių medžių. Sklypų plotis svyruoja nuo 7,33 iki 8,23m. Vertinant pastatų užstatymo liniją nuo Šakių plento - banguojanti, ne tiesi (atstumas nuo gatvės svyruoja nuo 23,67m iki 16,68m.), yra neužstatytos teritorijos. Esami namų fasadai slepiasi už augančių medžių. Vertinant šią atkarpą, galima vertinti, kad gatvės erdvę formuoja želdynai. Obelynės gatvė yra C2 kategorijos aptarnaujanti gatvė, atstumas tarp raudonųjų linijų 28m. Kelio raudonoji linija patenka į koreguojamus sklypus Povilo Matulionio g. 44, Magnolijų g. 1; 2.. Atstumas tarp statybų zonų ribų ir gatvės raudonosios linijos - apie 2,7-3 m. Koreguojamo detaliojo plano sprendinys, statyti pastatus arčiau gatvės, vaizdui nepakenks.

P. V. Kristina Vinčegova

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS 2211/03-DPK.AR	4	4	0



Sutarimų žymėjimas	
Forma	Spalva
Čiulnių užstatymo linija	— (blue dashed line)
Projektuojama užstatymo linija	— (red dashed line)
Projektuojama gatvės linija	— (orange dashed line)
Projektuojama parkavimo vieta	■ (yellow hatched)
Čiulnių apsaugos zona	■ (green hatched)
Čiulnių apsaugos zonos linija	■ (grey hatched)

Projekto pavadinimas	UAB "Sodu namai"	Projekto numeris	KAS221V03-TDP-SP-B-02
Projekto autoras	UAB "Sodu namai"	Projekto data	2022.07
Projekto tikslas	Apstatymo planas	Projekto statusas	01
Projekto adresas	Obelynes G.	Projekto vieta	1