

**2008 M. RUGPJŪČIO 21 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-279
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIŲ K., KADASTRINIS NR.
5233/0010:163, DETALIOJO PLANO NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE,
ADRESU KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIŲ K., S. ŽUKAUSKO G. 17K, KADASTRINIS NR.
5233/0010:233, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO
REGLAMENTŲ**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 - 11

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

Detaliojo plano iniciatorius – Ž. G.

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., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 17K, kad. Nr. 5233/0010:233

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, keičiant įvažiavimo į sklypą vietą; planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatant individualų buitinių nuotekų valymo įrenginį, žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 17K, kad. Nr. 5233/0010:233, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

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

2008 m. rugpjūčio 21 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-279 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., kadastrinis Nr. 5233/0010:163 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 17 žemės sklypų, suformuojant gyvenamųjų namų kvartalą: šešiolikai sklypų pakeista žemės naudojimo paskirtis į Kitą (būdas: gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1)) ir vienam į inžinerinės infrastruktūros teritorijas (I), pobūdis: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2).

Žemės sklypui Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 17K, kad. Nr. 5233/0010:233 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 12) (žr. 1 pav.):

Žemės paskirtis – **kita**

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

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

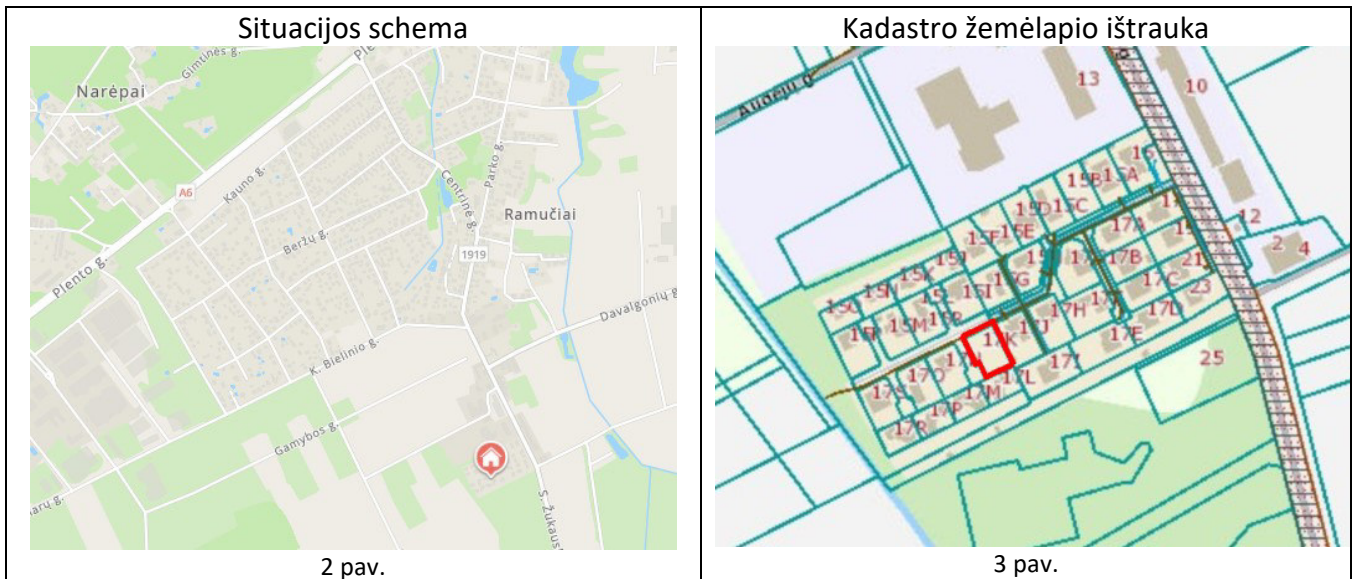
Leistinas užstatymo tankumas (proc.): **iki 30**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,75**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 17K

kad. Nr. 5233/0010:233 Karmėlavos k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/1162806

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**

Naudojimo būdas/pobūdis: **Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**

Plotas: **0.0891 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje ir vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su gatvės žemės sklypu: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., kad. Nr. 5233/0010:238, plotas: 0.2511 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 17J, kad. Nr. 5233/0010:185, plotas: 0.1012 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas/pobūdis: Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 17L, kad. Nr. 5233/0010:234, plotas: 0.0584 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas/pobūdis: Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

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:

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - KADANGI KVARTALE NEJRENGTAS KVARTALINIS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS, NUMATOMAS INDIVIDUALUS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS ŽEMĖS SKLYPE (NENAIKINANT KVARTALINIO BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO).

2. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPAI

KEIČIAMA ĮVAŽIAVIMO VIETA DĖL PLANUOJAMO PASTATO ARCHITEKTŪRINIŲ IR IŠDĖSTYMO SKLYPE SPRENDINIŲ.

Patvirtintame detalajame 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 30**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,75**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Esamas užstatytas teritorijas (U1) (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 patenka į teritoriją, kur numatytas centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdai. Tačiau pagal esamą situaciją, artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklai yra K. Bielinio ir Centrinės gatvių sankirtoje, nutolę nuo planuojamo žemės sklypo apie 800 m. Kvartale pagal patvirtintą detalų planą yra įrengtas kvartalinis vandens gręžinys, o nuotekos yra tvarkomos individualiai.

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba **nekeičiama**.

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu numatoma individualaus buitinių nuotekų valymo įrenginio vieta žemės sklype, nenaikinant pagal patvirtintą detalų planą numatyto kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginio. Vanduo numatytas prisijungti prie kvartalinio vandens gręžinio. Lietaus tinklų sistema sprendžiama ir konkretizuojama pastato techninio projekto metu.

Iš buitinių nuotekų valymo įrenginio išvalytas vanduo planuojamas nuvesti į hermetišką išvalyto vandens talpą. Vanduo bus naudojamas medelių ir krūmų laistymui, o perteklius išvežamas, sudarius sutartį su atsakinga įmone. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo 3 punktą turi būti išlaikomas 7 metrų atstumas tarp vandentiekio įvado į namą ir vietinės nuotekų valyklos.

Privalu užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklype esančio drenažo.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamo sklypo 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, nustatomas **25 %** privalomas želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Žemės sklype želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau kaip **223 kv. m.**

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos S. Žukausko gatvės atkarpos, besiribojančios su planuojama teritorija. Įvažiavimo vieta šiuo detaliojo plano koregavimu keičiama.

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			

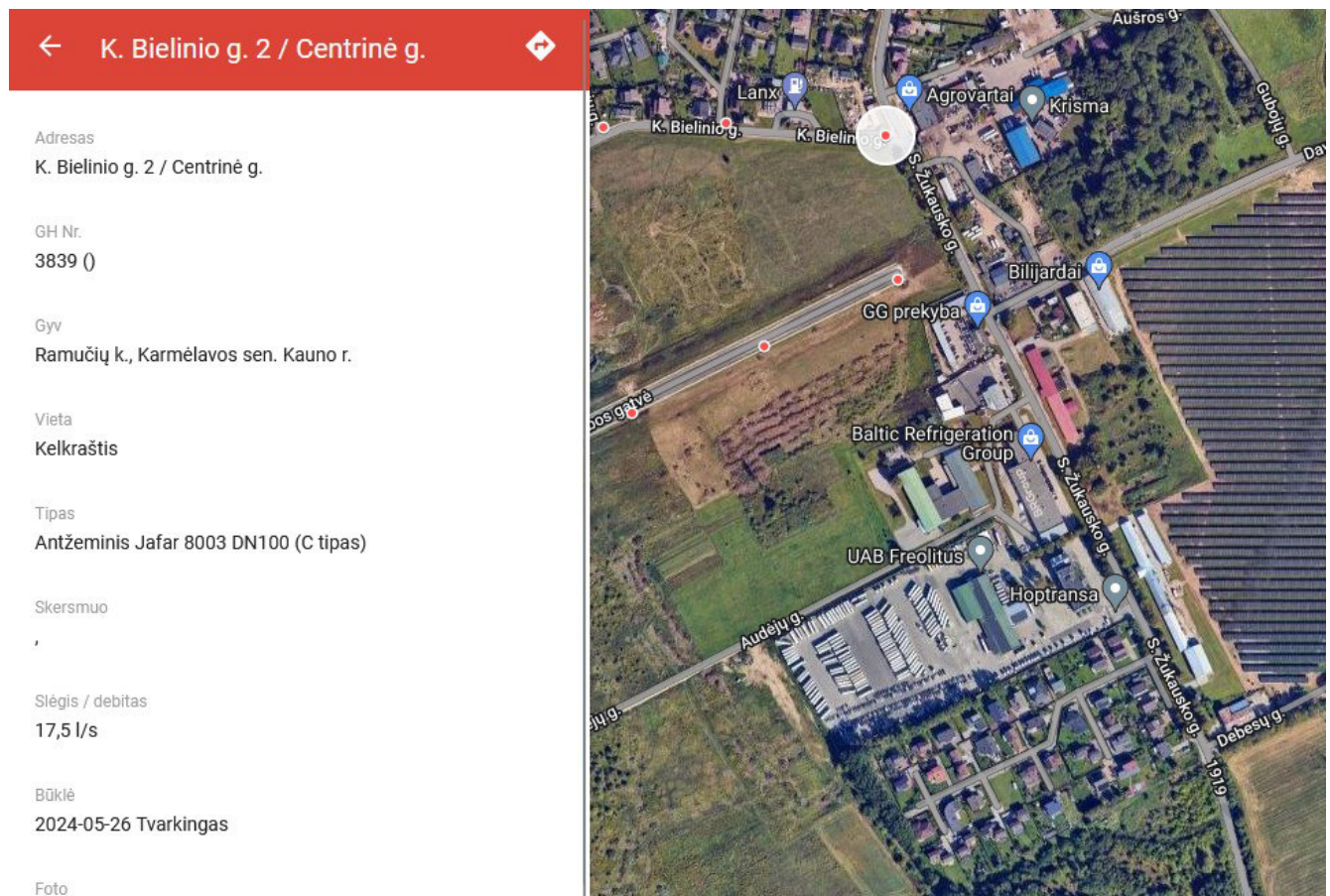
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

(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 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 S. Žukausko gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d. įsakymo Nr. 1-547 /2024 (1.4 E) „Dėl Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių patvirtinimo“ 68 punktą vandenį numatoma imti iš artimiausiai esančio priešgaisrinio hidranto. Vandens paėmimo vieta galima K. Bielinio ir Centrinės gatvių sankirtoje (žr. 5 pav.). Vieta tinkama gaisriniais automobiliais privažiuoti ir vandeniui paimti. Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki sklypo yra apie 800 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

Numatoma ūkinė veikla bus vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, artimoje aplinkoje nei gyvenamųjų, nei visuomeninės paskirties sklypų, kurių savininkų socialiniai interesai galėtų būti neigiamai veikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių, nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Detaliojo plano 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