

**ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 5250/0016:146 VIRBALIŠKIŲ K. KAUNO R. SAV.  
PADALIJIMAS Į 23 SKLYPUS, PAGRINDINĖS TIKSLINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO  
PASKIRTIES KEITIMAS IŠ ŽEMĖS ŪKIO Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ DETALIOJO  
PLANO KOREGAVIMAS  
(APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDO, INŽINERINIŲ TINKLŲ IŠDĖSTYMO,  
STATINIŲ STATYBOS ZONOS, SKLYPE NR. „10“, DABARTINIS ADRESAS KAUNO  
R. SAV., RINGAUDŲ SEN., VIRBALIŠKIŲ K., MĒTŲ G. 20, (KAD. NR. 5250/0016:1195)  
(Toliau – Detalusis planas)**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo iniciatorius** – privatus asmuo

**Detaliojo plano rengėjas** – . MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Darius Saltonas, architektė Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com

**Planuojamos teritorijos dislokacija:** Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Mėtų g. 20, (kad. Nr. 5250/0016:1195)

**Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų, kuriais vadovaujantis parengtas detaliojo plano koregavimo projektas, sąrašas:**

- LR teritorijų planavimo įstatymas (2014m. sausio 2d., įsakymu Nr. D1-7);
- LR statybos įstatymas (Žin., 1996, Nr.32-788, 2001, Nr. 101-3597; Žin., 2010, Nr.84-4401);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (2014., sausio 2d., įsakymu Nr.D1-8);

**Koregavimo tikslai:**

PROJEKTO RENGIMO TIKSLAS - pakeisti žemės sklypo kad. Nr. 5250/0016:146 Virbališkių k. Kauno r. sav. padalijimo į 23 sklypus, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę detaliojame plane nustatytą aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą, inžinerinių tinklų išdėstymą, statinių statybos zoną sklype Nr. „10“, dabartinis adresas Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Mėtų g. 20, (kad. Nr. 5250/0016:1195).

Patvirtintas detalusis planas koreguojamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 punkte nustatyta tvarka.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija:**  
Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nurodyti detaliojo plano sprendiniai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9, 10 dalyse ir Taisyklių 320 punkte nustatytais sąlygomis gali būti keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, prieš tai šio plano koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo (sklypų), kuriame keičiami nustatyti sprendiniai, valdytojai, naudotojai ir Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šiame papunktyje nurodytą detaliojo plano koregavimą skelbiama Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, koreguotas detalusis planas registruojamas Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta tvarka.

## **I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

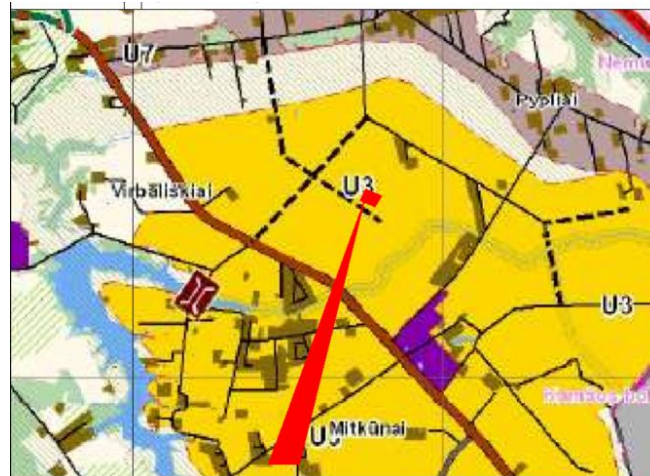
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinis planas, VĮ Registrų centro Kauno filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

**INFORMACIJA APIE KOREGUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTĮ ŽEMĖS SKLYPĄ:**

- Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Ringaudų sen., Virbališkių k., Mėtų g. 20
- Žemės sklypo kadastrinis numeris: 5250/0016:1195
- Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita
- Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- Plotas: 0,1033 ha

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:



planuojama teritorija

Esamos užstatytos teritorijos	U 1	Užstatyme branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	GC - Mišri centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties žemė</li> <li>• Konservacinės paskirties žemė</li> <li>• Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>• Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>• Miškinis ūkio paskirties žemė</li> </ul>
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U 2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	GM - Mišri gyvenamoji teritorija	
	U 3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais		
	U 4	Vietiniai vystyti su centrais - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos. 1. Babai; 2. Čekaiškė; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karmėlavas; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkija	GC - Mišri centro teritorija	

### Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Pagal jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į naujas gyvenamas teritorijas su daugiafunkciais centrais.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo fragmentas:



**TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS**


- Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona
- Gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Paslaugų funkcinė zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Konservacinės teritorijos zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimą planuojama teritorija patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną.


T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas,



#### SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI


 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritor

#### Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

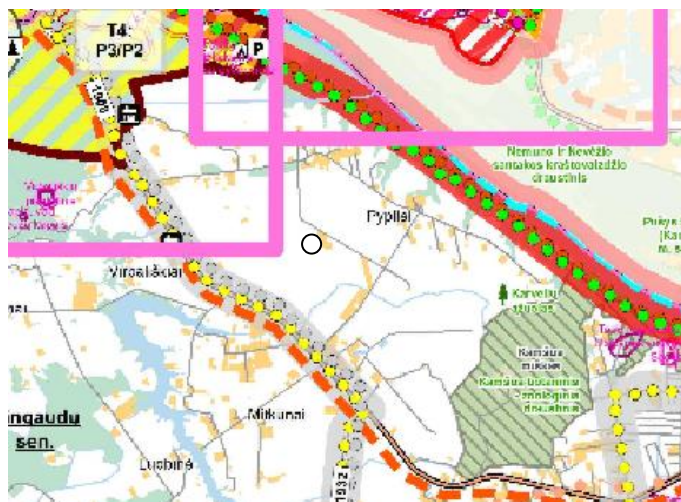
#### Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į individualaus geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo zoną.

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.

T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas



Planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinius.

## II KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Patvirtintame Žemės sklypo kad. Nr. 5250/0016:146 Virbališkių k. Kauno r. sav. padalijimo į 23 sklypus, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę detalajame plane, kurio sprendiniai koreguojami šiuo projektu suprojektuoti centralizuoti vandentiekio ir ūkinių nuotekų tinklai, kurie yra neįrengti.

Dėl šios priežasties, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių VI skirsnio 318.3 p. numatyta tvarka, patvirtintame detaliajame plane, sklype, pažymėtame Nr. 14, keičiama:

- žemės sklype planuojamas artezinis vandens gręžinys ir vietinio buitės nuotekų valymo įrenginio.

Taip pat pakoreguojama statybinė zona: t. y. naikinama detaliajame plane numatyta statinių statybos zona, toje vietoje, kurioje numatomas artezinis gręžinys su savo apsaugos zona.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, paliekami patvirtintame detaliajame plane nustatyti režimai:

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
- Sklypo užstatymo tankumas– 0,29;
- Sklypo užstatymo intensyvumas– 0,87;
- Statinių aukštis – iki 8,50 metrų.

Pakoregavus detaliojo plano sprendinius, sklype bus statomas vienbutis gyvenamasis namas. Automobiliai bus parkuojami sklypo ribose.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

Lietaus nuotekos ir išvalytos buitinių nuotekos bus išleidžiamos numatomos infiltracijos šulinius ir infiltruojama į gruntą. Sprendžiama individualiai, rengiant techninį projektą.

Elektros tinklų pasijungimas numatomas nuo esamos šalia žemės sklypo atvestos apskaitos spintos.

***Teritorijoje įrengus centralizuotus inžinerinius tinklus numatoma alternatyvi sklypo inžinerinių tinklų prijungimo galimybė prie jų. Sprendžiama techniniu projektu.***

Detalusis planas parengtas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

*Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis.*

*Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:*

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

**Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:**

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

*Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.*

*Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus).*

*Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.*

*Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.*

Išorės gesinimas numatomas iš paviršinio vandens telkinio kuris nutolęs apie 950 m.



Rengiant statinio projektą gali būti numatytas ir kitas gesinimui skirtas vandens šaltinis. Sprendžiama rengiant techninį projektą.



Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV architektas



Marius Vainius

Architektė



Eglė Garnytė