

Žemės sklypo Šiltnamių g. 5H, Noreikiškių k., Kauno raj.,
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir plano iniciatoriaus Rinaldo Vasiliausko prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. JS-1988 (2016-10-25) ir Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1247 (2016-11-21).

Detaliojo plano koregavimo tikslas – detaliuoju planu suplanuoti kitos paskirties žemės sklypų sujungimas, padalijimas į keletą sklypų, nustatant jiems (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) būdus, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas – teritorijos naudojimo tipo ir kita.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas žemės sklypas yra Šiltnamių g. 5H, Noreikiškių k., Kauno raj. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr.44/184382), kadastro Nr.5250/0006:317, plotas 0,5043 ha), kaip Rinaldo Vasiliausko nuosavybė. Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; elektros linijų apsaugos zonos; paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos. Sklypo plotas ir kampų koordinatės nurodytos pagal patvirtintus kadastrinius matavimus. Sklypas šiaurine kraštine ribojasi su įregistruotais privačiais žemės sklypais kad.nr. 5250/0006:1368 (Lazdynų gatvė, Noreikiškių k.) ir 5250/0006:1362 (Lazdynų g. 9, Noreikiškės), rytine kraštine - su valstybine žeme ir įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.nr. 5250/0006:209 (Klevų g. 9, Noreikiškės), pietine kraštine - su įregistruotais privačiais žemės sklypais kd.nr. 5250/0006:209 (Klevų g. 11, Noreikiškės), 5250/0006:319 (Klevų g. 9, Noreikiškės), kad.nr. 5250/0006:778, vakarine kraštine – su įregistruotais privačiais žemės sklypais kad.nr.5250/0006:1357, kad.nr. 5250/0006:798.

PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Nėra – planuojama teritorija bus aprūpinama reikalingomis inžinerinėmis komunikacijomis prisijungiant prie esamų centralizuotų tinklų ir įrenginių, esančių planuojamoje teritorijoje arba šalia jos. Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų inžinerinių komunikacijų, privalomai turi būti gautas sutikimas iš asmenų, įrengusių šias komunikacijas.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Planavimo iniciatoriaus Rinaldo Vasiliausko pageidavimu, detaliojo plano koregavimo metu numatomas detaliuoju planu suplanuoti kitos paskirties žemės sklypų sujungimas, padalijimas į keletą sklypų, nustatant jiems (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) būdus, teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita. Plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, kadangi rengiamu projektu vykdomas patvirtinto detaliojo plano koregavimas –

Aurelijos Grikštaitės individuali veikla Nr.(21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, 48439 Kaunas aurelijai.grikstaitei@gmail.com Tel.: 8675 31588					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-11-19 sprendimu Nr. TS-425 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Šiltnamių g. 5H, žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:317 detaliojo plano koregavimas				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Šiltnamių g. 5H, Noreikiškių k., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2016.10		Žymuo	2016/10-01-RV-DP/AR			
					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatorius: Rinaldas Vasiliauskas					DP	AR			4

sujungiami padalinti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, padalinami į keletą sklypų, iš kurių vienas numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kiti – lieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Patvirtinto detaliojo plano koregavimu, statinių aukštingumas nekeičiamas – lieka 8,50 m. Statinių statybos zonos ribos planuojamos taip, kad nepažeistų gretimų sklypų interesų – statybos zonos ribos atitraukiamos nuo dalinamo sklypo ribos pagal galiojančius teisės aktus – per 3,0 m; užstatymo tankis – priklausomai nuo sklypo dydžio planuojamas nuo 28 iki 34; užstatymo intensyvumas – 0,80; planuojamas privalomas želdinių plotas pagal galiojančias normas (planuojamas 25 proc. sklypo ploto). Planuojamuose sklypuose numatoma statyti vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo metu numatomas detalioju planu suplanuotų kitos paskirties žemės sklypų sujungimas, padalijimas į keletą sklypų, nustatant jiems (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), (susiėkimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) būdus, teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita. Įvažiavimai į dalinamus sklypus planuojami iš šiaurės pusėje esančios Lazdynų gatvės, kurios platinimui, planuojamoje teritorijoje numatomas žemės sklypas - sklypas Nr.1 (susiėkimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos); Lazdynų gatvė vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje jungiasi su Klevų gatve – šios planimimas taip pat numatytas naudojant atidalinamą sklypą (Nr.1).

Patvirtinto detaliojo plano koregavimu, padalinti sklypai sujungiami ir padalijami į šešis sklypus: planuojamas statinių aukštingumas – 8,50 m (nekeičiamas). Statinių statybos zonos ribos planuojamos taip, kad nepažeistų gretimų sklypų interesų – statybos zonos ribos atitraukiamos nuo planuojamų sklypų ribų pagal galiojančius teisės aktus – per 3,0 m nuo ribos; užstatymo tankis – priklausomai nuo sklypo dydžio planuojamas nuo 28 iki 34; užstatymo intensyvumas – 0,80; planuojamas privalomas želdinių plotas - pagal galiojančias normas (planuojamas 25 proc. atidalinamo sklypo ploto). Planuojamuose sklypuose numatoma statyti vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais (esami įregistruoti): žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; elektros linijų apsaugos zonos; paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos; nustatomas naujas apribojimas naudotis sklypais - dujotiekių apsaugos zonos. Dalinamuose žemės sklypuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai šiuo projektu dėl iškėlimo nesprendžiami. Melioracijos įrenginių rekonstravimo projektas turi būti parengtas iki sklypuose projektuojamiems statiniams statybos leidimų išdavimo (melioracijos įrenginiai turi būti iškėlimi iš numatomų statiniais užstatyti sklypų zonų).

Rekonstravus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Dalinami sklypai bus aprūpinami vandeniu prisijungiant prie kvartale esančių centralizuotų vandentiekio tinklų (tinklai įrengti privašiomis lėšomis, todėl būtinas sutikimas asmenų, savo lėšomis paklojusių inžinerines komunikacijas (pridedamas)), o buitinės nuotekos bus šalinamos taip pat prisijungiant prie kvartale esančių centralizuotų nuotekų tinklų (tinklai įrengti privašiomis lėšomis, todėl

Aurelijos Grikštaitės individuali veikla Nr.(21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, 48439 Kaunas aurelijai.grikstaitei@gmail.com Tel.: 8675 31588					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-11-19 sprendimu Nr. TS-425 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Šiltnamių g. 5H, žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:317 detaliojo plano koregavimas				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Šiltnamių g. 5H, Noreikiškių k., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2016.10		Žymuo	2016/10-01-RV-DP/AR			
					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatorius: Rinaldas Vasiliauskas					DP	AR			4

būtiną sutikimą asmenų, savo lėšomis paklojusių inžinerines komunikacijas (pridedamas)). Prijungimas prie elektros tinklų bus vykdomas nuo artimiausių esamų elektros tinklų (pagal AB „Elektros skirstymo operatorius“ parengtas planavimo sąlygas). Projektuojant užstatymą, turi būti išlaikytos apsaugos zonos nuo esamų ir naujai klojamų inžinerinių tinklų (visos inžinerinės komunikacijos bus įrengiamos/prijungiamos pagal atsakingų institucijų išduotas planavimo sąlygas).

Automobilių parkavimas numatomas dalinamų sklypų ribose remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais: planuojamiems gyvenamosios paskirties pastatams – *vieno buto pastatui*, kurio plotas iki 70 kv.m - 1 vieta, pastatui, kurio plotas 70-140 kv.m – 2 vietos; pastatui, kurio plotas didesnis kaip 140 kv.m – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniams kaip 140 kv.m esančiams naudingam plotui; dviejų butų pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 140 kv.m – 2 vietos, pastatui, kurio naudingas plotas viršija 140 kv.m – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniams kaip 140 kv.m esančiam naudingam plotui. Automobilių parkavimo vietų skaičių būtina tikslinti pagal statinių techninį projektą.

GAISRINIAI REIKALAVIMAI

Gaisro plitimas į gretimus pastatus/teritorijas ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninių projektų metu, privaloma išlaikyti minimalius reikalaujamus atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

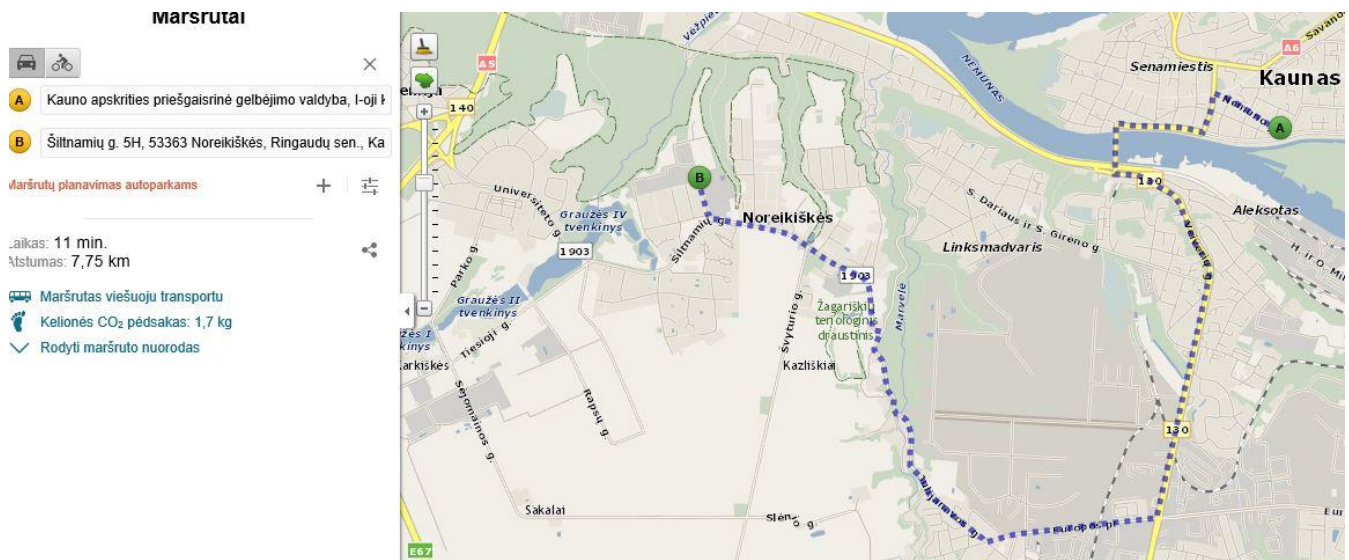
Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos: priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimų pastatų norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų. 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 (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Gaisrų gesinimas planuojamoje teritorijoje planuojamiems statyti statiniams numatomas vykdyti naudojant esamus esamose vandentiekio trasose įrengtus gaisrinius hidrانتus. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas

Aurelijos Grikštaitės individuali veikla Nr.(21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, 48439 Kaunas aurelijai.grikstaitei@gmail.com Tel.: 8675 31588					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-11-19 sprendimu Nr. TS-425 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Šiltnamių g. 5H, žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:317 detaliojo plano koregavimas				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Šiltnamių g. 5H, Noreikiškių k., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2016.10		Žymuo	2016/10-01-RV-DP/AR			
					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatorius: Rinaldas Vasiliauskas					DP	AR			4

vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausia Kauno apskrities PGV yra įsikūrusi Nemuno g. 2, Kaune (I-oji komanda), esanti už 7,75 km nuo planuojamos teritorijos:



SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai (detalioju planu suplanuotų kitos paskirties žemės sklypų sujungimas, padalijimas į keletą sklypų, nustatant jiems (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) būdus, teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita) neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo eigoje planuojami sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, kadangi rengiamu projektu vykdomas patvirtinto detaliojo plano koregavimas – sujungiami padalinti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, padalinami į keletą sklypų, iš kurių vienas numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kiti – lieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Sprendinių įgyvendinimas leis racionaliau išnaudoti esamas teritorijas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo trečiųjų šalių teisių ir interesų.

Aurelijos Grikštaitės individuali veikla Nr.(21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, 48439 Kaunas aurelijai.grikstaitai@gmail.com Tel.: 8675 31588					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-11-19 sprendimu Nr. TS-425 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Noreikiškių k., Šiltnamių g. 5H, žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0006:317 detaliojo plano koregavimas				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Šiltnamių g. 5H, Noreikiškių k., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2016.10		Žymuo	2016/10-01-RV-DP/AR			
					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatorius: Rinaldas Vasiliauskas					DP	AR			4