



PROJEKTO Nr. KAS 2211/03(V57F;Š10; Š12)

KAUNAS 2023

TECHNINIS DARBO PROJEKTAS

STATYTOJAS

UAB „SODŲ NAMAI“

PROJEKTO PAVADINIMAS

ŽEMĖS SKLYPŲ VARŽUPIO G. 57F, ŠERMUKŠNIŲ G.
10 ir 12, AKADEMIJA, KAUNO R. SAV., (DETALIOJO
PLANO, ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 5250/0005:303,
RINGAUDŲ K., KAUNO R. SAV., K. V. STATINIŲ
ZONŲ IR RIBŲ KOREGAVIMAS)

PROJEKTO Nr.

KAS 2211/03(V57F;Š10; Š12)

DIREKTORIUS

M. ČESNULIS

P.V

N. RADISKAUSKAS

PROJEKTĄ TVIRTINU

DIREKTORIUS S. MYKOLAITIS

ŽEMĖS SKLYPŲ VARŽUPIO G. 57F, ŠERMUKŠNIŲ G. 10 ir 12, AKADEMIJA, KAUNO R. SAV., (DETALIOJO PLANO, ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 5250/0005:303, RINGAUDŲ K., KAUNO R. SAV., K. V. STATINIŲ ZONŲ IR RIBŲ KOREGAVIMAS)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

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

Teritorijų planavimo dokumentų rengėjas - MB „KA sprendimai“, A. Mapu g. 20, Kaunas. P.V. Nerijus Radišauskas, tel. 863187615, kasprendimai@gmail.com;

Duomenys apie planuojamą teritoriją – Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 57F, Šermukšnių g. 10 ir 12.

Teritorijų planavimo dokumento koregavimo tikslas:

Žemės sklypokad. Nr. 5250/0005:303, Ringaudų k., Kauno r. sav. detaliojo plano koregavimas.

Koreguojamos statybos zonos su statybos zonos riba ir servitutai sklypuose:

DP sklypo Nr. 21, adresas – Šermukšnių g. 12, Akademija, Kauno r. sav.;

DP sklypo Nr. 22, adresas – Šermukšnių g. 10, Akademija, Kauno r. sav.;

Žemės sklypokad. Nr. 5250/0005:303, Ringaudų k., Kauno r. sav. detaliojo plano koregavimas. Koreguojama sklypo įvažos vieta, sklype:

DP sklypo Nr. 5, adresas - Varžupio g. 57F, Akademija, Kauno r. sav.;

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, Kauno r. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. JS-1809, 2010-11-24;
- Detaliojo plano koregavimo darbų programa;
- Kauno r. savivaldybės Bendruoju planu;
- Teritorijų planavimo įstatymu ir kitais galiojančiais teisės aktais;
- Rengiamais techniniais projektais.

Duomenys apie sklypus;

1. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Varžupio g. 57F**, patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 5):

Žemės paskirtis – kita;

KVAL. DOK. NR.	įsprendimai UAB "SODŲ NAMAI" KADASTRO ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 5250/0005:303 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)			
	A1442	P.V.	N. RADIŠAUSKAS		2023-06	DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
						AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
LT	UŽSAKOVAS/STATYTOJAS UAB "Sodų namai"				DOKUMENTO ŽYMUO KAS 2211/03(V57F;Š10; Š12)- DPK.AR		LAPAS 1	LAPŲ 4

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos;
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos(G1);
Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;
Leistinas užstatymo tankumas iki 0,30;
Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,90.
Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1065 Noreikiškių k.v.;
Sklypo plotas: 0,0950 ha;
Nuosavybės teisė: UAB "Sodų namai", į.k. 301249897.

2. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Šermukšnių g. 12**, 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 ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;
Leistinas užstatymo tankumas iki 0,28;
Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,84.
Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1066 Noreikiškių k.v.;
Sklypo plotas: 0,1124 ha;
Nuosavybės teisė: UAB "Sodų namai", į.k. 301249897.

3. Planuojamoje teritorijoje, adresu **Šermukšnių g. 10**, patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 22):

Žemės paskirtis – kita;
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas pastatų aukštis iki 12 m;
Leistinas užstatymo tankumas iki 0,29;
Leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,87.
Žemės sklypo kadastro Nr. ir kadastro vietovės pavadinimas: 5250/0005:1101 Noreikiškių k.v.;
Sklypo plotas: 0,1000 ha;
Nuosavybės teisė: UAB "Sodų namai", į.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 sklypo Kauno r. sav., Akademija, **Šermukšnių g. 10**, statomo statinio zonos ir ribos.

Planuojamų žemės sklypų statybos zonos ir ribos tikslinamos pagal parengtų vienbučių gyvenamųjų namų

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS 2211/03(V57F;Š10; Š12)-DPK.AR	2	4	0

konceptiją, kuri patikslinta pagal parengtą topografinį planą ir patikslintais inžinerinių tinklų planais. Statybos zonos riba, atitaraukta nuo sklypo ribos nuo 4m iki 11,01m. Projektuojamas **naujas servitusas "5S"**. Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 22, adresu Šermukšnių g. 10, Akademijos mstl., Kauno r. sav. (tarnaujantis daiktas) teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, inžinerinius tinklus aptarnaujančioms įmonėms. Plotas 317 kv.m. Kiti sprendiniai patvirtinti detaliuoju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai - sklypo naudojimo būdai, užstatymo tankumai, intensyvumai ir statinių aukštis, nekeičiami.

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 sklypo Kauno r. sav., Akademija, **Šermukšnių g. 12**, statomo statinio zonos ir ribos.

Planuojamo žemės sklypo statybos zonos ir ribos tikslinama pagal parengtą vienbučių gyvenamųjų namų koncepciją, kuri patikslinta pagal parengtą topografinį planą ir patikslintais inžinerinių tinklų planais. Statybos zonos riba, atitaraukta nuo sklypo ribos nuo 4m iki 9,5m. Įvedamas naujas **Koreguojamas servitusas "4S"**. Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 21, adresu Šermukšnių g. 12, Akademijos mstl., Kauno r. sav., (tarnaujantis daiktas) teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, inžinerinius tinklus aptarnaujančioms įmonėms. Plotas 244 kv.m.,

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

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 sklypo Kauno r. sav., Akademija, **Varžupio g. 57F** įvažiavimo vieta.

Planuojamo žemės sklypo įvažė tikslinama pagal parengto vienbučio gyvenamojo namo koncepciją, kuri patikslinta pagal parengtą topografinį planą ir patikslintais inžinerinių tinklų planais. Įvažė projektuojama iš Tvenkinio gatvės.

APIE NUSTATYTUS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMUS:

1. Statinių statybos zonos ir ribos

Keitimo priežastis - planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba tikslinama pagal parengtą UAB "Vandentiekio projektai" „2022-VP/76-TDP-VN“ Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Kauno r. sav., Akademija, Jazminių g., Jurginių g., Šermukšnių g., statybos projektą. Atsižvelgiant į naują buitinių nuotekų tinklo vietą.

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(V57F;Š10; Š12)-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 stovėjimovių sprendiniai

Įvažiavimai į planuojamas teritorijas numatomos iš D1-2 kategorijos ramaus eismo Tvenkinio ir Šermukšnių gatvių. Įvažiavimo/ išvažiavimo vietos į planuojamus žemės sklypus nurodyti preliminarai ir gali būti tikslinami rengiant pastatų techninius projektus.

Automobilių stovėjimovių skaičius sklype 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

Sklypas Varžupio g. 57F

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 $9/40 \cdot 60 = 14$ 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 18 min.

Artimiausi esami ir įrenginėjami gaisriniai hidrantai

Atskiru parengtu UAB "Vandentiekio projektai" projektu „2022-VP/76-TDP-VN“ vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Kauno r. sav., Akademija, Jazminų g., Jurginų g., Šermukšnių g., statybos projektas yra suprojektuoti du gaisriniai hidrantai, (statytojas - UAB "Kauno vandenys", iniciatorius - UAB "Sodų namai"). Hidrantas HG1 yra Varžupio ir Tvenkinio gatvių sankryžoje- Tiesiamos gaisrinės žarnos ilgis apie 70 m- kitas - HG2- ties sklypu Šermukšnių g. 1, Tiesiamos gaisrinės žarnos ilgis apie 100m.

Sklypas Šermukšnių g. 10

Atstumas iki artimiausios Kauno PGT (Nemuno g. 2, Kaunas.) apie 8 km, apytikslis standartinis gaisrinių automobilių atvykimo greitis ~ 40 km/h (vadovaujantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks $8/40 \cdot 60 = 12$ 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 16 min.

Artimiausias įrenginėjamas gaisrinis hidrantas

Atskiru parengtu UAB "Vandentiekio projektai" projektu „2022-VP/76-TDP-VN“ vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Kauno r. sav., Akademija, Jazminų g., Jurginų g., Šermukšnių g., statybos projektas yra suprojektuotas gaisrinis hidrantas, (statytojas - UAB "Kauno vandenys", iniciatorius - UAB "Sodų namai").

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS 2211/03(V57F;Š10;Š12)-DPK.AR	4	4	0

Hidrantas HG2 yra ties sklypu Šermukšnių g. 1- Tiesiamosgaisrinės žarnos ilgis apie 150 m. Šermukšnių gatvės gale suprojektuota automobilių apsisukimo vieta 12x12m.

Sklypas Šermukšnių g. 12

Atstumas iki artimiausios Kauno PGT (Nemuno g. 2, Kaunas.) apie 8 km, apytikslis standartinis gaisrinių automobilių atvykimo greitis ~ 40 km/h (vadovaujantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks $8/40 \cdot 60 = 12$ 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 16 min.

Artimiausias įrenginėjamas gaisrinis hidrantas

Atskiru parengtu UAB "Vandentiekio projektai" projektu „2022-VP/76-TDP-VN“ vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų Kauno r. sav., Akademija, Jazminių g., Jurginių g., Šermukšnių g., statybos projektas yra suprojektuotas gaisrinis hidrantas, (statytojas - UAB "Kauno vandenys", iniciatorius - UAB "Sodų namai"). Hidrantas HG2 yra ties sklypu Šermukšnių g. 1- Tiesiamosgaisrinės žarnos ilgis apie 160 m. Šalia sklypo suprojektuota automobilių apsisukimo vieta 12x12m.

P. V. Nerijus Radišauskas

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS 2211/03(V57F;Š10; Š12)-DPK.AR	5	4	0