

2011 05 06 KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. ĮS-646 "DĖL KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS RINGAUDŲ SEN., MITKŪNŲ K. ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5250/0011:327, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO" PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO, NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., RINGAUDŲ SEN., MITKŪNŲ K., PIENIŲ G. 5, KAD. NR. 5250/0011:1177, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2023 m. lapkričio 07 d.

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

Detaliojo plano iniciatorius – Virginijus Pokelevičius.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Aplinka ir ekologija“, Maironio g. 48-5, Kauno m. PV Justina Pliskauskienė, asistentė Rūta Vansauskaitė, Tel. 8-605-69793, el.p.: ruta.vansauskaite@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Pienių g. 5, kad. Nr. 5250/0011:1177.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – numatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Pienių g. 5, kad. Nr. 5250/0011:1177, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detalajame plane nustatytų 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:

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

BENDRIEJI DUOMENYS

2011-05-06 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-646 "Dėl Kauno rajono savivaldybės Ringaudų sen., Mitkūnų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0011:327, detaliojo plano patvirtinimo" patvirtintas detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypui kadastrinis Nr. 5250/0011:327 pakeista žemės sklypo pagrindinė paskirtis į kitą (žemės), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; šis pertvarkomas žemės sklypas padalintas į 7 sklypus, vienam iš sklypų pakeistas žemės naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentai.

Planuojamoje teritorijoje, adresu Pienių g. 5, kad. Nr. 5250/0011:1177, patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detalajame plane žemės sklypas Nr. 4):

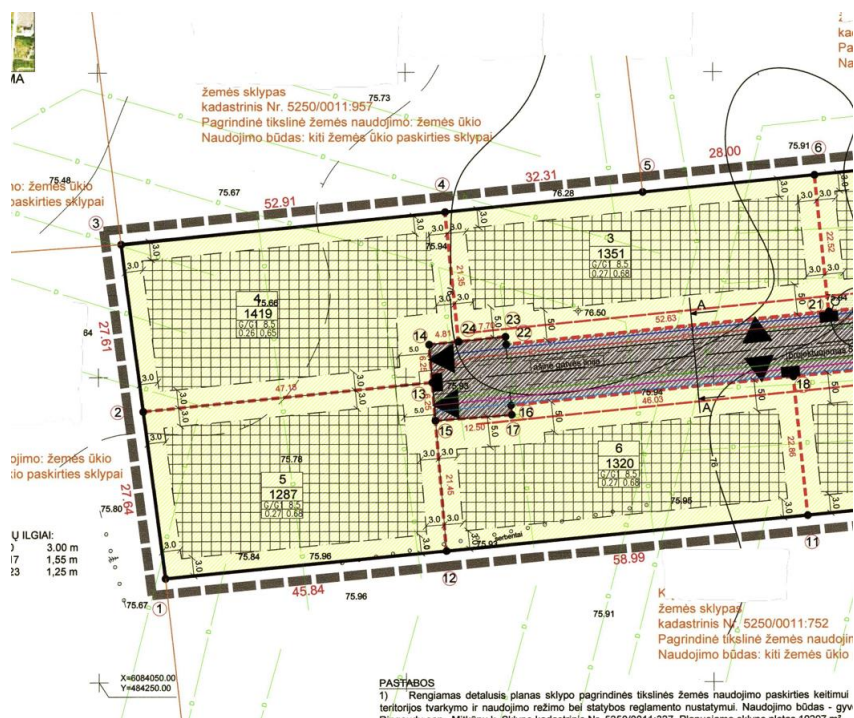
Žemės paskirtis – kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8,5 m**

Leistinas užstatymo tankumas: **iki 0,20**

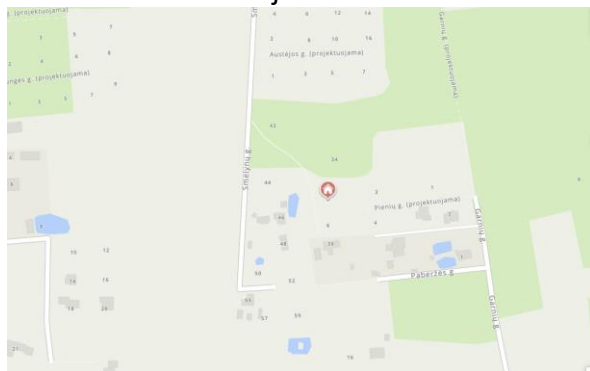
Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,65**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ

Situacijos schema



2 pav.

Kadastrų žemėlapis ištrauka



3 pav.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: **registro įrašo Nr. 44/1520182**

Adresas: **Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Pienių g. 5, kad. Nr. 5250/0011:1177 Noreikiškių k.v.**

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**

Naudojimo būdas: **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**

Plotas: **0.1419 ha**

Kitos daiktinės teisės:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis).

Servituto turėtojas: žemės sklypas Nr. 1 (pagal DP). Plotas: 0.1761 ha

Kelio servitutas - teisė važiuoti transport priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).
Servituto turėtojas: žemės sklypas Nr. 1 (pagal DP). Plotas: 0.1761 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0014 ha);
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (0,1419 ha).

Pastatai žemės sklype:

Šiuo metu projektuojamas gyvenamasis namas.

Sklypo gretimybės

Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su įregistruotu žemės sklypu Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Garnių g. 34, Kad. Nr. 5250/0011:40. Plotas: 0.4317 ha. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Rytinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Kad. Nr. 5250/0011:1175. Plotas: 0.1351 ha. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pietinėje pusėje Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Pienių g. 6, Kad. Nr. 5250/0011:1171. Plotas: 0.7683 ha. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vakarinėje pusėje Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Smėlynių g. 46, Kad. Nr. 5250/0011:63. Plotas: 0.2271 ha. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

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 – keičiami (koreguojami) žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Pienių g. 5, kad. Nr. 5250/0011:1177 nustatyti teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

keitimo priežastis - kadangi gretimybėse nevyksta plėtra, numatomas individualus artezinis vandens gręžinys ir buitinių nuotekų įrenginys žemės sklype, nenaikinant kvartalinio vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginio.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės paskirtis – **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**

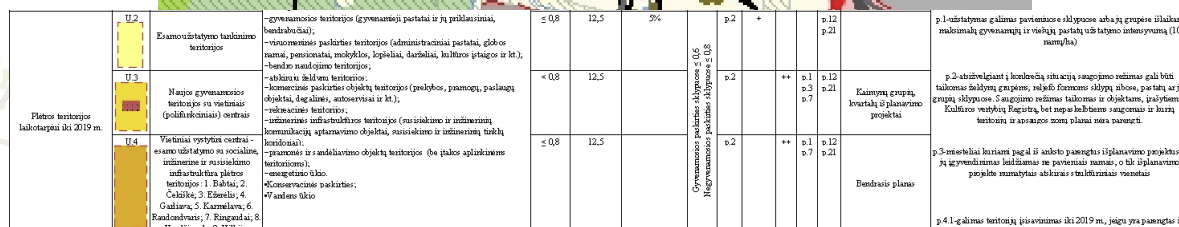
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba.

Leistinas pastatų aukštis, m: **8,5 m**

Leistinas užstatymo tankumas: **iki 0,20**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,65**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams



Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygas (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka į antro tipo urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną.



Detaliojo plano keitimo metu projektiniai sprendiniai nepažeidžiami.

Statomų statinių zona

Statinių statybos zona nekeičiama.

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu numatomas individualus artezinis vandens gręžinys ir buitinių nuotekų valymo įrenginys žemės sklype (nenaikinant kvartalinio artezinio vandens gręžinio bei kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginys). Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 1d. sprendimu Nr. TS-256 patvirtintu geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, koreguotu 2022 m. gruodžio 20 d. tarybos sprendimu Nr. TS-386, planuojama teritorija nepatenka į individual geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymą.

Privalu užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklype esančio drenažo. Statyti pastatus ir požemines komunikacijas drenažo apsaugos zonose galima tik įvykdžius melioracijos statinių iškėlimą arba vadovautis specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 straipsnio 2 dalimi. Tikslinama TP rengimo metu.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamo žemės 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 ne mažesnis kaip 25 % želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastato techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą žemės sklypą planuojamas vienas iš Pienių gatvės. Tikslios nuovažų vietos ir parametrai sprendžiami techninio projekto metu.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nekeičiamas.

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 rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (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 Pienių gatve. Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti planuojamą žemės sklypų kvartale priešgaisrinį hidrantą, kuriam vanduo tiekiamas nuo artezinio gręžinio.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos nėra centralizuotų vandentiekio tinklų. Žemės sklype planuojamas artezinis vandens gręžinys ir buitinių nuotekų valymo įrenginys.

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 techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius robėjimą.

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

Planuojamoje teritorijoje numatoma ūkinė veikla –vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo statyba su pagalbinio ūkio pastatais. Ši veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

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 sprendinių, nėra. Teritorija bus sutvarkyta, apšviesta, prižiūrima ir saugoma. Detaliojo plano sprendiniuose planuojamos ūkinės veiklos sukelti veiksniai neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų.

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

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

Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės. Konkretizuojant sprendinius pastatų techninių projektų stadijoje, esant būtinybei arba reikalavimui, numatyti kompensacines priemones.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

PV Justina Pliskauskienė



Asistentė Rūta Vansauskaitė
Tel. 8-605-69793