



UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Projekto Nr. DAG-35

Objekto pavadinimas

Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto detaliojo plano, „Esamo sklypo Jonučių k. (reg. Nr. 52/25634) paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyv. teritoriją) ir padalijimas į 36 sklypus, o taip pat statybos reglamentavimas“, sprendinių koregavimas, nekeičiant pagrindinių reglamentų

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:

Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis

Planuojama teritorija:

0,1142 ha

Planavimo iniciatoriai:

Juridinis asmuo

Direktorius:

Tadas Monkevičius

Projekto vadovas:

Paulius Kisielis, A1903

Architektė:

Indrė Vingelytė, BK Nr. 020974

Vilnius 2023

Aiškinamasis raštas

1.1. Bendra informacija

Pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto detaliojo plano, „Esamo sklypo Jonučių k. (reg. Nr. 52/25634) paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyv. teritoriją) ir padalijimas į 36 sklypus, o taip pat statybos reglamentavimas“, sprendinių koregavimas, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

„Esamo sklypo Jonučių k. (reg. Nr. 52/25634) paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyv. teritoriją) ir padalijimas į 36 sklypus, o taip pat statybos reglamentavimas“.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracija Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas, (8 37) 305 503, info@krs.lt

Iniciatorius (-iai):

Fizinis asmuo

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt, architektė I. Vingelytė, teritorijų planavimo vadovas P. Kisielis kv. atestato Nr. A 1903.

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas, esantis Dagilių g., 35 Jonučių k., Alšėnų sen. Kauno r. sav.

Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) plotas – 0,1142 ha.

Planavimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintos Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Žemės sklypas, kadastro Nr. 5247/0009:507, unikalus Nr. 4400-1615-2700, esantis Dagilių g. 35, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., į pietus nuo Kauno. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo Baltijos g., Tribalės g., Vyčio Kryžiaus g. (1 pav.). Sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo.



1 pav. Pateikimas iki pertvarkomo žemės sklypo. Ištrauka iš www.regia.lt.

Pertvarkomas žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1615-2700, šiaurinėje sklypo dalyje ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-5218-6740, rytinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-1615-2600, pietinėje pusėje su Dagilių g., unik. Nr. 4400-1614-9216, vakarinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-1614-8895 (2 pav.).



2 pav. Planuojama teritorija ir gretimybės. Ištrauka iš www.geoportal.lt

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą:

Adresas: Dagilių g. 35, Jonučių k., Aišėnų sen., Kauno r. sav.

Žemės sklypo kad. Nr.: 5247/0009:507 (Kauno m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-1615-2700;

Žemės sklypo plotas: 0,1142 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Žemės sklype esantys pastatai: – ;

Žemės sklypui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– ;

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – 0,0699 ha;

- Kiti servitutai (viešpataujantis) – 0,6063 ha;

Pastabos:

1. Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/1124288, sudarymo data 2008-07-16.

1.3. Koreguojamas detalusis planas

Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto detaliojo plano, „Esamo sklypo Jonučių k. (reg. Nr. 52/25634) paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyv. teritoriją) ir padalijimas į 36 sklypus, o taip pat statybos reglamentavimas“, koregavimas atliekamas žemės sklype Nr. 2 (3 pav.).



3 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano

Detaliojo plano koregavimo metu numatomas buitinių nuotekų valymo įrenginys bei keičiama įvažiavimo į žemės sklypą, vieta. Teritorijos naudojimo privalomieji bei papildomi reglamentai (aukštingumas, aukštų skaičius, tankumas ir pan.), statybos riba ir zona – nekeičiami.

1.4. Susisiekimo sistema

Koreguojamu detaliuoju planu numatytas patekimas į žemės sklypą nuo Dagilių g., kaip ir buvo numatyta pirminiame detaliojame plane, tik įvažiavimas, vadovaujantis rengiamu techniniu projektu, patraukiamas į rytinę pusę.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „*Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai*“.

1.5. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamojoje teritorijoje nėra inžinerinių tinklų. Naujai projektuojami pastatai bus prijungiami prie vietinių gręžinių. Sklypui turi būti užtikrintas elektros, vandens, nuotekų tinklai.

1.6. Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Rengiant statinių techninius projektus turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, t. y., priešgaisrinius atstumus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninių projektų rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Pagal „*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai*“ 92 punkte 6 lentelėje nurodytus minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų išlaikomi didesni nei 6 m. Todėl paliekama galimybė projektuoti pastatus I atsparumo ugniai laipsnio.

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti „*Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus*“ (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr. 1-338); vadovautis „*Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*“ (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr. 1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. „*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai*“ 148.6 p.).

1.7. Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamojoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniais reikšmingos įtakos higienos ir aplinkosauginiams reikalavimams neturės. Numatomas sąlyginai teigiamas poveikis aplinkai ir gretimybėms mažinant užstatymo mastą ir automobilių vietų skaičių.

Ramesnio charakterio užstatymas ir sprendimai užtikrins palankias sąlygas dirbantiems žmonėms ir gyventojams. Koreguojama taip, kad nepažeisti detaliuoju planu nustatyto pagrindinio užstatymo ir pastatų išdėstymo principo, išlaikomi normatyviniai atstumai, jų neišlaikant turi būti gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „*Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai*“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaiciuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (1 lentelė).

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Kadangi automobilių srauto padidėjimas numatomas mažesnis nei nustatytas detaliuoju planu, tai detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakos neturės.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai (2 lentelė):

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždaromo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojamo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždaromo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (dangiuočių), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokalo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.4. * atstumai nurodomi nuo požeminio / dvigubumo vamzčių ir vėdinimo sistemos oro išėjimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro išėjimo angų;

123.5. ** atstumai nurodomi nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro išėjimo angų;

2 lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.

Projekto rengėja

architektė I. Vingelytė