

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Statytojas (užsakovas): D.P.

1.2. Rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, V. Krėvės pr.82a-33, Kaunas;

1.3. Projekto vadovas: Jurgita Comienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0021;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5247/0009:471) Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 1, žemės sklypas (kad. Nr. 5247/0009:473) Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 3.

1.5. Projekto užduotis: "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" detaliojo plano, patvirtinto 2007 m. sausio 31 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-17, sprendinių koregavimas techninio darbo projekto metu, padidinant užstatymo zoną ir parenkant vandens gręžinio vietą sklypuose, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

1.6. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

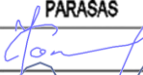
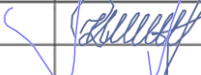
II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypų dislokacijos vieta (kad. Nr. 5247/0009:471) Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 1, žemės sklypas (kad. Nr. 5247/0009:473) Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 3. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detalioju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus.

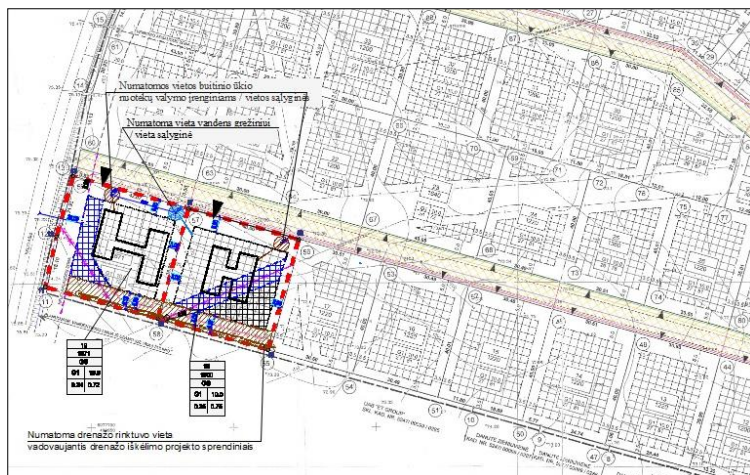
Sklypų reljefas nekeičiamas. Sklypų ribose nėra saugotinių medžių ar krūmų. Šiaurinėje sklypų dalyse yra servitutinis kelias. Sklype statinių nėra.



KVAL. PATV. DOK. NR.	 MODERNI ARCHITEKTŪRA Įmonės kodas: 305010866 Adresas: V. Krėvės pr. 82a-33, LT-50385, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com		PROJEKTO 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			
	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS:		LAI DA
TPV 0021	TPV	JURGITA COMIENĖ		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ		DOKUMENTO ŽYMUO:		LAPAS
				23/05-08-TDP-DPK-AR		LAPŲ

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

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", sprendiniais patvirtintais Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu, buvo suformuoti 36 sklypai. Šiuo detaliojuoju planu atliekamas dviejų sklypų **Sklypas 18** – 1600 m², **Sklypas 19** – 1671 m², sprendinių koregavimas techninio darbo projekto metu, padidinant užstatymo zoną ir parenkant vandens gręžinio vietą sklypuose, nekeičiant pagrindinių reglamentų.



3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 18 (tarp taškų 55,56,57,58)

Sklypo plotas: ~ 1600 m²

Sklypo savininkai (naudotojai): D.P.

3.3. Sklypo sutvarkymas:

Sklypo pagrindiniai reglamentai nekeičiami.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GG1)

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,75.

Sklypas tvarkomas vadovaujantis LR "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr.:9862) skyrių reikalavimais:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antras skirsnis);

Servitutai:

(101)-Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - sklype Nr.529-36, (Dagilių gatvėje); ([žiūr.brėžinyje 23/05-TDP-DPK-BR.1](#));

(106, 107, 108) Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 529-37 (Dagilių gatvėje); ([žiūr.brėžinyje 23/05-TDP-DPK-BR.1](#));

(106, 107, 108) Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 529-36 (Dagilių gatvėje); ([žiūr.brėžinyje 23/05-TDP-DPK-BR.1](#));

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, techninio darbo projekto rengimo metu, parenkama gręžinio vieta sklype ir padidinama užstatymo zona nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
	5	2

23/05-TDP-DPK

3.4. Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 19 (tarp taškų 11,12,13,59,57,58)

Sklypo plotas: ~ 1671 m²

Sklypo savininkai (naudotojai): D.P.

3.3. Sklypo sutvarkymas:

Sklypo pagrindiniai reglamentai nekeičiami.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GG1)

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,75.

Sklypas tvarkomas vadovaujantis LR "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr.:9862) skyrių reikalavimais:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antras skirsnis);

Servitutai:

(101)-Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - sklype Nr.529-36, (Dagilių gatvėje); ([žiūr.brėžinyje 23/05-TDP-DPK-BR.1](#));

(106, 107, 108) Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 529-37 (Dagilių gatvėje); ([žiūr.brėžinyje 23/05-TDP-DPK-BR.1](#));

(106, 107, 108) Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr. 529-36 (Dagilių gatvėje); ([žiūr.brėžinyje 23/05-TDP-DPK-BR.1](#));

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, techninio darbo projekto rengimo metu, parenkama grėžinio vieta sklype ir padidinama užstatymo zona nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Žemės sklypai planuojami, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 18, Sklype 19** padidinama išlaikant normatyvinius 3 metrų atstumus.

3.4. Automobilių vietų poreikio nustatymas

[važiavimas į sklypą 3 numatomas iš esamos Dagilių gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 2-3 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių vietų skaičių spręsti rengiant techninį darbo projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentele.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
	5	3

3.5. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. 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. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis. Sklype Nr.3 (Žiūr.brėžinį 22/06-08-TDP-DPK-BR.1) numatyta sąlyginė vieta įrengti priešgaisrinį rezervuarą.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1

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

3.6. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Norint užtikrinti vandens tiekimą, buitinių nuotekų ir paviršinių nuotekų šalinimą sklypuose, pateikiami inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai.

Projektuojamo vandens gręžinio, buitinių nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zona po 3,0 m į abi puses nuo vamzdyno ašies.

Šilumos tiekimo tinklai. Centralizuotas šilumos tiekimas nenumatomas. Sklypuose gyvenamosios paskirties statinius numatoma šildyti dujomis su pageidaujama alternatyva – geoterminiu šildymu. Šilumos poreikiai tikslinami techninio darbo projekto metu.

Vandens gręžinio ir buitinių nuotekų tinklai. Detalaus plano sprendiniais planuojami vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai. Geriamuoju vandeniu gyventojus numatoma aprūpinti įrengus artezinį gręžinį **Sklype Nr.18**, kuris vandeniu aprūpins **Sklypą Nr.19** (žiūr.brėžinį 23/05-TDP-DPK-BR.1).

Buitinės nuotekos planuojamos nuvesti į uždaro ciklo buitinių nuotekų valymo įrenginį, kurie numatomas **Sklype Nr.18**, **Sklype Nr.19** (žiūr.brėžinį 23/05-TDP-DPK-BR.1).

Vietinė nuotekų valykla yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, todėl atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas ([Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, 2 priedas](#)).

Vandentiekio įvadas į namą turi būti tiesiamas ne arčiau kaip 5 m nuo tvarto, mėšlidės, kompostavimo aikštelės, nuotekų kaupimo rezervuaro, lauko tualetu, 7 m – nuo vietinės nuotekų valyklos.

([Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, 2 priedas](#)).

Visus inžinerinių tinklų sprendinius tikslinti privaloma techninio darbo projekto rengimo metu.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
	5	4

3.7. Poveikis gyventojams ir aplinkai

Transportas – tai labai vertinama ir būtina šiuolaikinės visuomenės dalis, tačiau plintantis ir augantis pobūdis yra pripažįstamas kaip pagrindinis veiksnys, turintis platų šalutinį poveikį. Vienas pagrindinių transporto poveikių aplinkai yra didelis oro užterštumas.

Oro užterštumui mažinti turi būti atliekama pastovi automobilių išmetamųjų dujų, eksploatuojant automobilius, kontrolė. Be šių priemonių, kurios reikalauja didesnių ar mažesnių investicijų, rekomenduojama vykdyti keliones visuomeninių transportu, dviračiais, vaikščiojimą pėsčiomis.

Planuojamos teritorijos kaimynystėje esantiems gretimų sklypų gyventojams nerimauti dėl triukšmo, oro taršos padidėjimo, eismo saugumo, nereikės, nes eismo saugumas ir triukšmo lygis bus užtikrinamas diegiant priemones, o oro kokybės pokytis, dėl palankaus teršalų išsisklaidymo, pavojaus žmonių sveikatai nesukels.

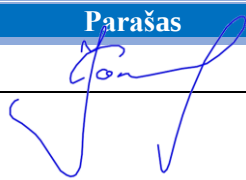
Tolimesnį triukšmo ir oro taršos valdymą spręsti techninio darbo projekto metu.

3.8. Želdiniai: formuojamuose sklypuose privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin., 2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 35 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovė	Jurgita Comienė	TPV0021		2023

Dokumento žymuo 23/05-TDP-DPK	Lapų	Lapas
	5	5