

ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., JONUČIŲ K., DAGILIŲ G. 21,
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 21, detaliojo plano koregavimas.

Koreguojamas patvirtintas detalusis planas: Kauno r. sav. Tarybos 2007-01-31 d. sprendimu Nr. TS-17 patvirtinto sklypo kad. Nr. 5247/0009:0024, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r. sav., kurio plotas 49504 kv.m padalinimo į 37 sklypus ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo į kitą (mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba), detaliojo plano koregavimo projektas sklype Dagilių g.21 (patvirtintame DP sklypas Nr. 9).

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – fiziniai asmenys A.G. ir Ž. G.

Detaliojo plano rengėjas – Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo IĮ, kodas 300584526; projekto vadovas Jurgis Zagorskas, atestatas Nr. A 1251.

Detaliojo plano koregavimo tikslas - pakeisti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą (numatyti vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius), patikslinti leistiną statybos zoną ir statybos ribą bei susisiekimo komunikacijų išdėstymą (pakeisti įvažos vietą) sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 21, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimų.

Detaliojo plano koregavimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318 p. numatyta tvarka.

Vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo, nuostatais (LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079, suvestinė redakcija nuo 2022-03-15, III skyrius) visuomenė apie parengtą detaliojo plano koregavimo projektą supažindinama supaprastinta tvarka.,

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto 2014-08-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 Tarybos sprendimu Nr. TS-411, sprendinius.

II. ESAMA BŪKLĖ



Ištrauka iš tinklapio www.regia.lt.

*Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo
individuali įmonė, kodas 300584526*

*Objektas Nr.305/2023
Žemės sklypo Kauno r.sav., Alšėnų sen.,
Jonučių k., Dagilių g.21
detaliojo plano koregavimas*

Planuojama teritorija – žemės sklypas Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Dagilių g. 21 (kad.Nr. 5247/0009:0495; unikalus Nr. 4400-1615-1401); sklypo plotas 0,1135 ha žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklype pastatų nėra. Sklypo savininkai fiziniai asmenys A.G. ir Ž.G.

Sklype įregistruoti viešpataujantys servitutai : keliui ir inžineriniams tinklams visas žemės sklypo kad. Nr. 5247/0009:0479 (Dagilių gatvė) plotas ir inžineriniams tinklams/įrenginiams - visas žemės sklypo unikalus Nr. 4400-1615- 1401 plotas.

Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

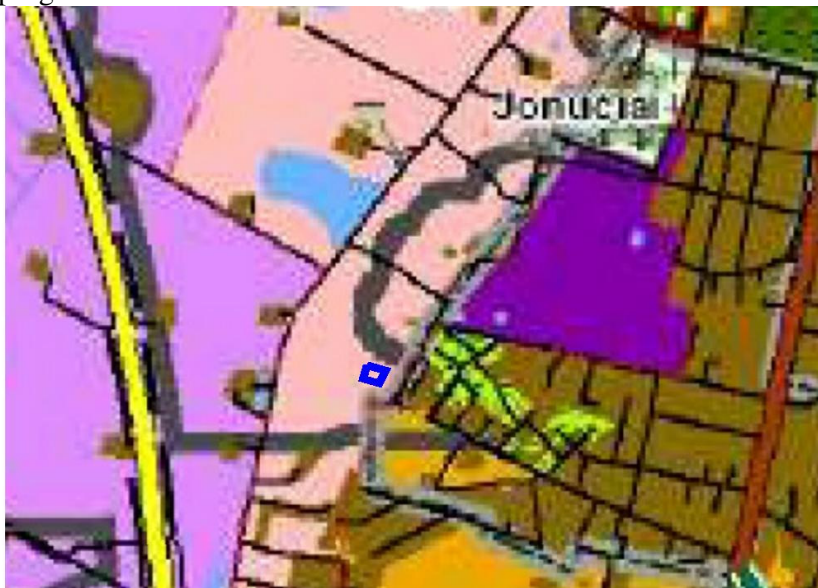
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyr. 2-asis skirsnis);

Gretimybės

Planuojamas sklypas ribojasi pietuose su privačiu sklypu Dagilių g. 19 (paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), vakaruose - su Dagilių gatve (žemės sklypas kad. Nr.5247/0009:0479, paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos), šiaurėje - su žemės sklypu Dagilių g. 23 (paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos), rytuose – su valstybine žeme (Liepų gatvė, Garliava).\

Bendrojo plano sprendiniai – Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje numatyta stambių daigafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas).

Detaliojo planavimo koregavimo tikslas atitinka Bendrojo plano sprendiniams, todėl neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos.



Ištrauka iš Kauno rajono sav.teritorijos bendrojo plano su planuojamu sklypu

Teritorijos užstatymas: sklype pastatų nėra.

Saugomos teritorijos – planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso ar saugomas teritorijas.

Saugotini želdiniai – planuojamame sklype saugotinių želdinių nėra (žiūr. sklypo NTR pažymą, sklypo planą, toponuotrauką).

Susisiekimo komunikacijos – į planuojamą sklypą patenkama iš Vyčio Kryžiaus gatvės, po to Dagilių gatve (įregistruotas viešpataujantis servitutas).

Rengiamu detaliuoju planu koreguojamas detalusis planas (patvirtintas Kauno r. sav. Tarybos 2007-01-31 d. sprendimu Nr. TS-17) žemės sklype Dagilių g.21, Jonučių k. Alšėnų sen., Kauno r.sav. (detaliajame plane sklypas Nr. 9).



III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo projekto grafinė dalis susideda iš:

- pagrindinio brėžinio (sprendiniai) - SP1
- sprendinių detalizacijos brėžinio - SP2;
- sklypo planų iš TDP - "Sklypo planas su pastatų nužymėjimu TDP-SP-1", "Inžinerinių tinklų suvestinis planas TDP-SP-2" , "Sklypo sutvarkymo planas TDP-SP-3" .

Koreguojant detalųjį planą keičiama:

- **statybos zona ir statybos riba** (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p.);
- **susisiekimo komunikacijų išdėstymas** – keičiama įvažos iš Dagilių gatvės vieta (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6 p.);
- **aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas** - numatomi vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6 p.).

Statinių statybos zona numatoma išlaikant 3,50 m ir didesnius atstumus iki sklypo ribų. Kadangi atliktas melioracijos rekonstrukcijos projektas ir melioracijos tinklas iškeltas, sujungiama ir padidinama statybinė zona sklypo centrinėje dalyje.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, žiūr. detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomąją lentelę prieš ir po detaliojo plano koregavimo:

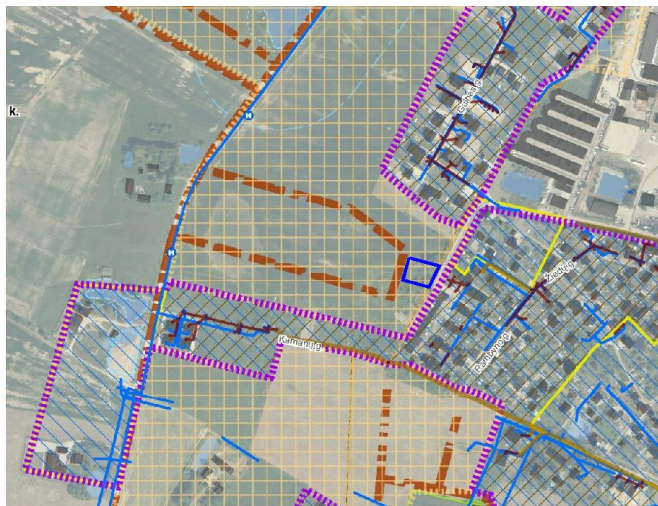
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS		
	Numatytas patvirtintame DP	Numatomas po DP koregavimo
Žemės naudojimo būdas	G1 (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos)	G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
Leistinas didžiausias pastatų aukštis m	10,00 m	10,00
Leistinas užstatymo tankis (%)	28	28
Leistinas užstatymo intensyvumas	84%	0,84 (84%)

Saugotinių želdinių sklype nėra (žiūrėti sklypo planą, NTR pažymą, toponuotrauką). Pagal normatyvų reikalavimus priklausomieji želdiniai turi užimti ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Numatoma apželdinti 532 kv.m plotą, t.y. 39% sklypo ploto (pagal TDP sprendinius).

INŽINERINIAI TINKLAI IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS

Pagal Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP sprendinius sklypas patenką į teritoriją, kurioje numatomas centralizuotas geriamo vandens tiekimas ir individualus nuotekų tvarkymas:



Projektuojamo pastato (vienbučio gyvenamojo namo) vandentiekio tinklai jungiami prie Dagilių gatvėje suprojektuotų centralizuotų tinklų (pridedamas suderintas kvartalinio vandentiekio projekto pagr. brėžinys).

Buitinių nuotekų valymui numatomi vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Jie eksploatuojami laikinai - iki centralizuotų tinklų įrengimo. Pastačius centralizuotus tinklus, privaloma jungtis prie jų.

Elektros tiekimui, gavus tinklus eksploatuojančios organizacijos prisijungimo technines sąlygas, jungiamasi prie esamos KAS.

Ryšio tinklai - gavus tinklus eksploatuojančios organizacijos prisijungimo technines sąlygas, įrengiamas naujas įvadas.

Inžinerinių tinklų sprendiniai detalizuojami TDP.

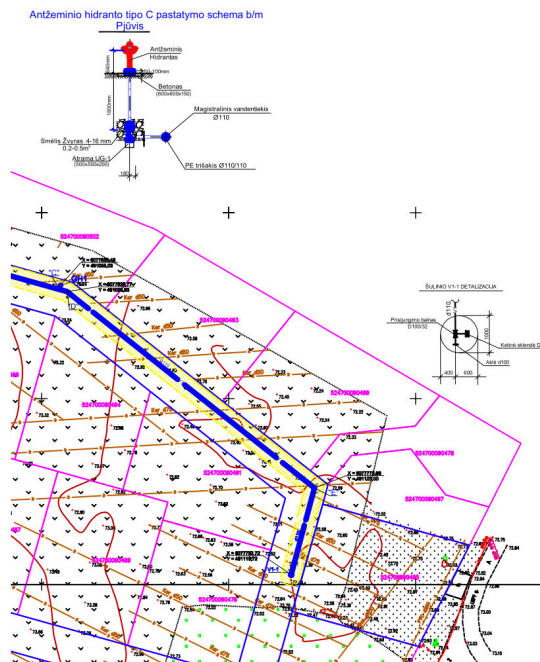
Įvažiavimas į sklypą – iš Vyčio Kryžiaus gatvės, po to - Dagilių gatve (įregistruotas viešpataujantis servitutas. Tikslinama įvažos iš Dagilių gatvės vieta. Sprendiniai konkretizuojami TDP stadijoje.

Automobilių stovėjimui pagal normatyvų reikalavimus reikalingos vietos skaičiuojamos taip: vienbučiam pastatui, kurio naudingasis plotas ne didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1v. kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² naudingam plotui.

Projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo naudingasis plotas 118 kv.m, reikalingos 2 stovėjimo vietos, kurios numatomos atviroje aikštelėje sklypo ribose (žiūr. pridedamą sklypo sutvarkymo planą TDP-SP-3).

GAISRINĖ SAUGA

Gaisrų gesinimui bus naudojamas prie kvartalinio vandentiekio tinklo Dagilių gatvėje suprojektuotas hidrantas (arčiau kaip 100m atstumu nuo sklypo Dagilių g.21), žiūr. pridedamą ištrauką iš VN tinklo Dagilių gatvėje pagr. brėžinio:



Sklype projektuojamas pastatas atitinka II atsparumo ugniai laipsnį.

Numatomiems pastatams gretimuose sklypuose pagal priešgaisrinių atstumų reikalavimus pasirinktas II atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant 8,00 atstumą nuo gretimuose sklypuose numatomų pastatų arba pagal poreikį skaičiuojant normatyvinį bendrą gaisrinį skyrių namų grupėms.

Neišlaikant normatyvinių atstumų turi būti numatomos kitos priemonės - gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis/ekranais, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos įgyvendinamos vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" rengiant statybos techninį projektą.

HIGIENA, TRIUKŠMAS, TREČIŲJŲ ASMENŲ PAGRISTŲ INTERESŲ APSAUGA

Sklype vykdoma veikla (vienbutis/dvibutis gyvenamasis namas) neturi neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms. Sklypas nepatenka į esamų ar planuojamų SAZ ribas; sklypuose planuojamai vykdyti veiklai nenumatoma SAZ.

Gretimybėse nėra taršių objektų ir jie nenumatomi planavimo dokumentuose.

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Triukšmo lygiai ties planuojamo sklypo riba prognozuojami ne daugiau kaip 40 dBA ir neviršija nakties lygio ribinės triukšmo vertės. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas transporto srautų padidėjimas.

Projekto vadovas

Jurgis Zagorskas