

2009 04 02 KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-149 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., NAUJASODŽIO K., KAD. NR. 5233/0003:2, DETALIOJO PLANO NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE, ADRESU KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., NAUJASODŽIO K., ŠLAITO G. 10, KADASTRINIS NR. 5233/0003:533 IR ŠLAITO G. 12, KADASTRINIS NR. 5233/0003:534, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 - 10

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

Detaliojo plano iniciatorius – G. S., M. J., G. J.

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, Volungės g. 7, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533 ir Šlaito g. 12, kadastrinis Nr. 5233/0003:534

Detaliojo plano koregavimo tikslas – žemės sklype Šlaito g. 10 koreguoti statinių statybos zoną ir ribą, žemės sklypuose Šlaito g. 10 ir Šlaito g. 12 koreguoti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, suplanuojant individualius nuotekų valymo įrenginius, nenaikinant kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginio, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame 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:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

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

BENDRIEJI DUOMENYS

2009 m. balandžio 2 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. TS-149 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., kadastrinis Nr. 5233/0003:2 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 4 žemės sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties.

Žemės sklypams Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 3) ir Šlaito g. 12, kadastrinis Nr. 5233/0003:534 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 2) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

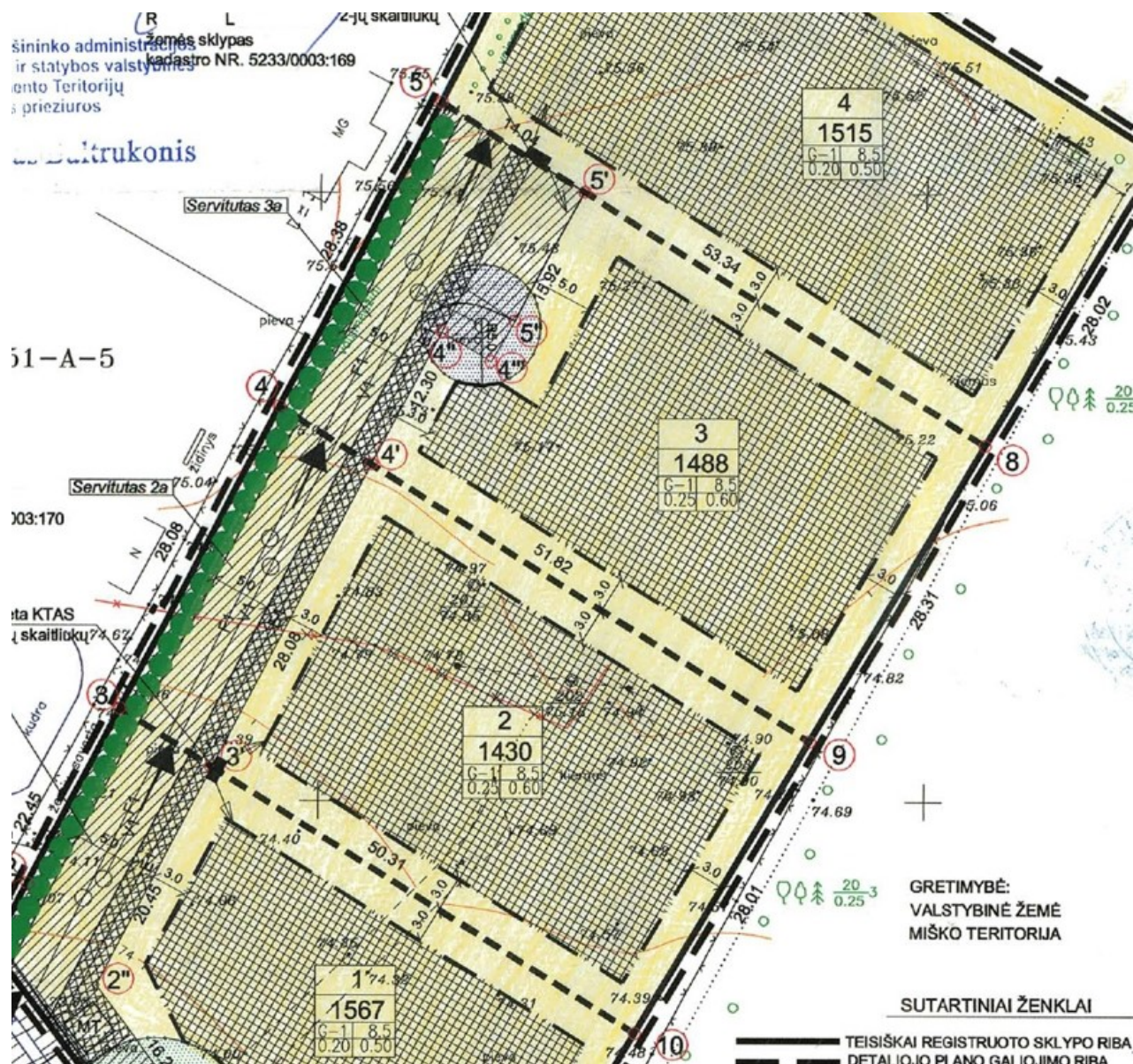
Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučiai gyv. namai) (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

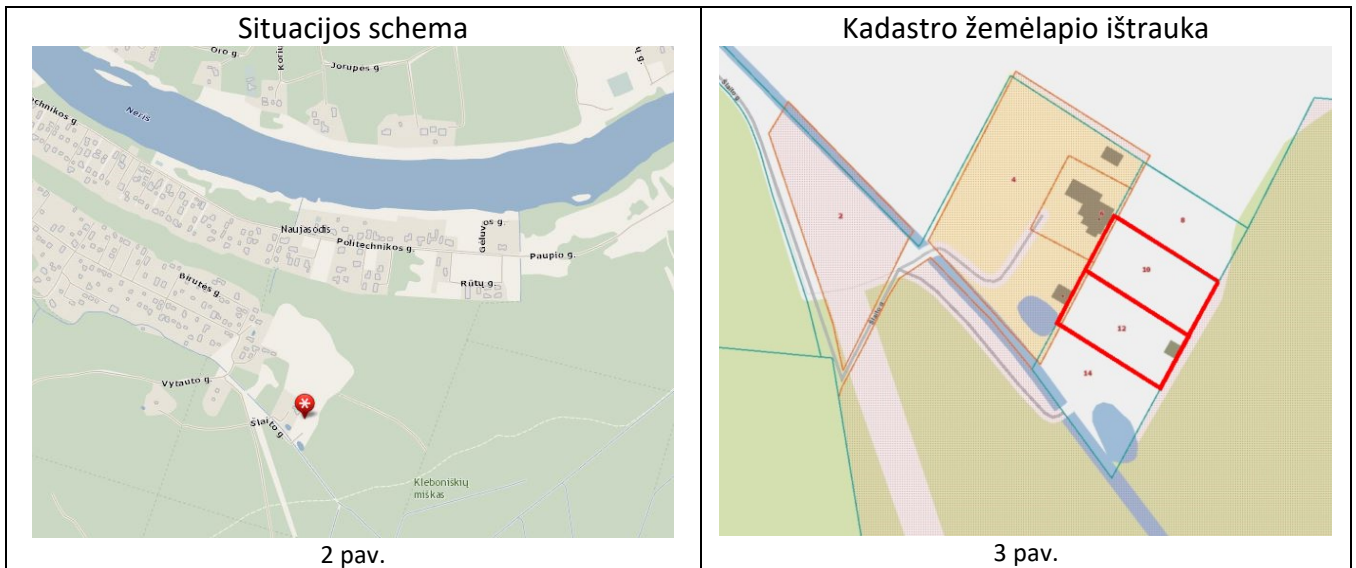
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMUS EMĖS SKLYPUS



Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., **Šlaito g. 10, kadastrinis Nr. 5233/0003:533**

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1366445

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.1488 ha**

Privati nuosavybė

Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., **Šlaito g. 12, kadastrinis Nr. 5233/0003:534**

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1366452

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.1430 ha**

Privati nuosavybė

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 8, Kad.Nr. 5233/0003:535, paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1515 ha.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Kad.Nr. 5233/0003:542, paskirtis: Miškų ūkio, būdas: Rekreatinių miškų sklypai, plotas: 378.5847 ha.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 14, Kad.Nr. 5233/0003:532, paskirtis: Kita, būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 4, Kad.Nr. 5233/0003:170, paskirtis: Žemės ūkio, plotas: 0.5450 ha (žemės sklypo ribos yra neteisingos ir taisytinos). Ir žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Naujasodžio k., Šlaito g. 6, Kad.Nr. 5233/0003:169. Paskirtis: Kita, būdas: Gyvenamosios teritorijos, pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, plotas: 0.1184 ha (žemės sklypo ribos yra neteisingos ir taisytinos).

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 NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

Žemės sklype Šlaito g. 10 (kad. Nr. 5233/0003:533)

1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

KEITIMO PRIEŽASTIS - ARTEZINIO GRĘŽINIO APSAUGOS ZONOS SUMAŽINIMAS IKI 3 METRŲ.

2. APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - KADANGI GRETIMYBĖSE NEVYKSTA PLĖTRA, NUMATOMAS INDIVIDUALUS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS ŽEMĖS SKLYPE (NENAIKINANT KVARTALINIO BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO).

Žemės sklype Šlaito g. 12 (kad. Nr. 5233/0003:534)

1. APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - KADANGI GRETIMYBĖSE NEVYKSTA PLĖTRA, NUMATOMAS INDIVIDUALUS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS ŽEMĖS SKLYPE (NENAIKINANT KVARTALINIO BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO).

Patvirtintame detaliajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės sklype Šlaito g. 10 (kad. Nr. 5233/0003:533)

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučiai gyv. namai) (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**

Žemės sklype Šlaito g. 12 (kad. Nr. 5233/0003:534)

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučiai gyv. namai) (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 25**

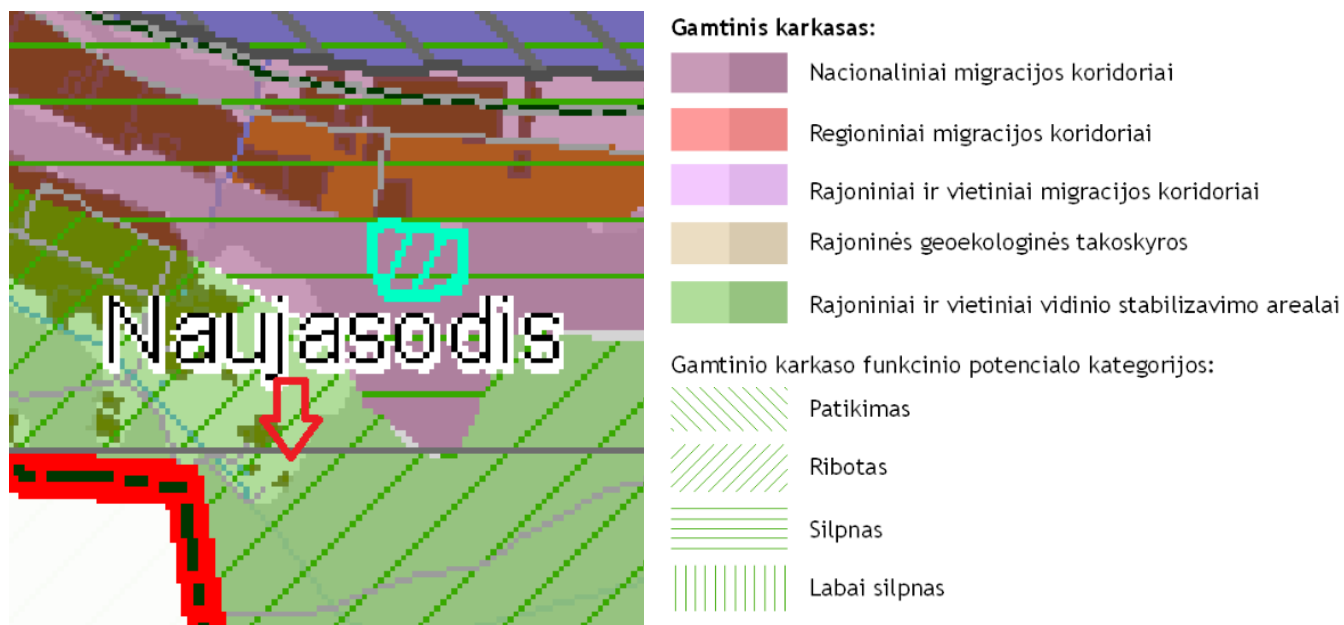
Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,60**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritorijas (žr. 4 pav.). ir į gamtinio karkaso teritorijas (žr. 5 pav.).



4 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo



5 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo. Gamtinio karkaso brėžinys.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (2021 m.) planuojama teritorija nepatenka į nagrinėjamą teritoriją (žr. 6 pav.).



6 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba žemės sklype Šlaito g. 10 keičiama atsižvelgiant į artezinio gręžinio vietą žemės sklype ir jo apsaugos zonos sumažinimą iki 3 metrų. Išlaikomas ne mažesnis kaip 3 metrų atstumas nuo sklypų ribų.

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu žemės sklypuose numatomi individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai, nenaikinant pagal patvirtintą detalų planą numatyto kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginio. Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu.

Iš buitinių nuotekų valymo įrenginio išvalytas vanduo planuojamas nuvesti į hermetišką išvalyto vandens talpą. Vanduo bus naudojamas medelių ir krūmų laistymui, o perteklius išvežamas, sudarius sutartį su atsakinga įmone. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo 3 punktą turi būti išlaikomas 7 metrų atstumas tarp vandentiekio įvado į namą ir vietinės nuotekų valyklos.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamų žemės sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą.

Priklausomųjų želdynų plotas (25 %), numatytas patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose (žr. pastabą Nr. 12), nekeičiamas. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypus numatyti iš D kategorijos Šlaito gatvės per žemės sklypuose patvirtintu detaliuoju planu nustatytus kelio servitutus.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano koregavimo stadijoje nėra aiškūs TP sprendiniai, rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais.

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 Šlaito gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti žemės sklype Šlaito g. 14 esantį vandens telkinį.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos nėra įrengtų centralizuotų vandentiekio tinklų.

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 techninius projektus bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikštes, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

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

Žemės sklypuose numatyta statyti vienbučiai gyvenamieji namai. Gretimose teritorijose vyrauja pavienės gyvenamosios teritorijos, žemės ūkio teritorijos ir miško žemė. Greta planuojamos teritorijos nenumatytas intensyvus užstatymas.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Detaliojo plano koregavimas nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV Justina Pliskauskienė

Architektė Indrė Satkutė