

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

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

1.2. Detaliojo plano iniciatorius: A.K.,

1.3. Detaliojo plano rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, V. Krėvės pr.82a-33, Kaunas;

1.4. Detaliojo plano projekto vadovas: Jurgita Comienė, kvalifikacijos atestato Nr.TPV0021.

1.5. Planuojama teritorijos dislokacijos vieta: 0.1055 ha ploto kitos paskirties žemės sklypas (kad. Nr. 5270/0016:736 Raudondvario k.v.) Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Piliakalnio g. 8.

1.6. Detaliojo plano koregavimo tikslas: 2012 m. vasario 23 d. Nr. TS-97 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto detaliojo plano, "Dėl Kauno r. sav. Raudondvario sen., Bernatonių k. žemės sklypų, kadastriniai Nr.5270/0016:565 ir 5270/0016:566, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo", sprendinių koregavimo tikslas pakeisti sklype aprūpinimo būdą inžineriniais tinklais parenkant vandens gręžinio, paviršinių nuotekų ir nuotekų valymo įrenginių vietas, nenaikinant kvartalinių tinklų numatytų patvirtintu detaliojo planu ir nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis 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.

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

1.7. Duomenys apie patvirtintą detalų planą

Pagal patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-02-23 sprendimu Nr. TS-97, detaliojo plano sprendinius, žemės sklypui Nr. 11, adresu Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Piliakalnio g. 8, nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 11):

Kadastrinis Nr.: 5270/0016:736

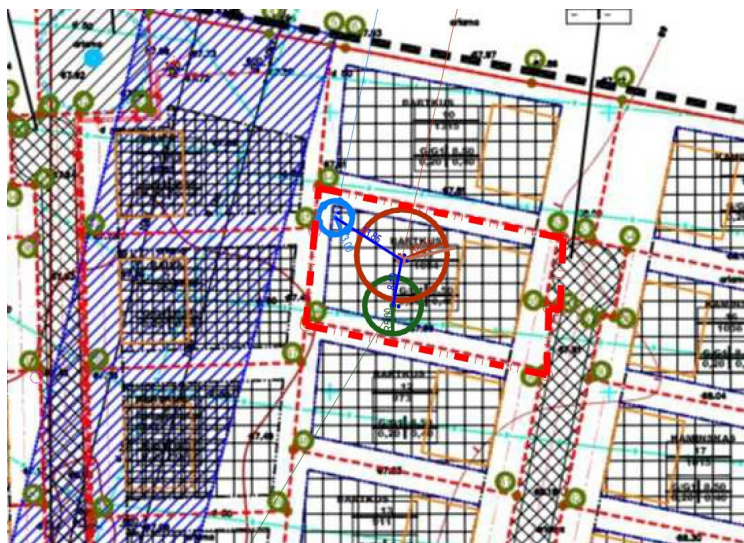
Bendras plotas – 0.1055 ha

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

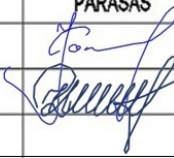
Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G1);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,50.



FRAGMENTAS IŠ KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ BRĖŽINIO

KVAL. PATV. DOK. NR.				PROJEKTO PAVADINIMAS: DETALIOJO PLANO, „DĖL KAUNO R.SAV.RAUDONDVARIO SEN., BERNATONIŲ K. ŽEMĖS SKLYPŲ, KADASTRINIAI NR.5270/0016:565 IR 5270/0016:566, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO, PADALIJIMO, PAGRINDINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BEI STATYBOS REGLAMENTO IR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO“, SPRENDINIŲ KOREGAVIMĄ, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ REGALMENTŲ				
	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ		PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS:		LAI DA	
TPV 0021	TPV	JURGITA COMIENĖ			AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0	
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ			DOKUMENTO ŽYMUO:	LAPAS	LAPŲ	
					24/12-TDP-DPK.AR	1	1	
					Dokumento žymuo : 24/12-TDP-DPK		Lapų	Lapas
							5	1

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo dislokacijos vieta Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Piliakalnio g. 8.

Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra medžių ar krūmų. Sklype statinių nėra.



2.1. Planuojamo žemės sklypo bendrieji kadaistro duomenys:

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus:

Registro įrašo Nr.: 44/ 1676688

Adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Piliakalnio g. 8.

Kadastrinis Nr.: 5270/0016:736 Raudondvario k.v.

Plotas – 0.1055 ha;

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Nuosavybės teisė – A.K.,

Esami žemės naudojimo apribojimai sklype:

Kitos daiktinės teisės: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, vartygalvijus (viešpataujantis);

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)

Žymos: Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre;

melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: [rašų nėra]

Planuojamos teritorijos gretimybės

Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais: **1 sklypas:** Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Bajoriškės g. 3, Kad. Nr. 5270/0016:725, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.0973_ha; nuosavybė: privatus asmuo M.B.; **2 sklypas:** Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Bajoriškės g. 5, Kad. Nr. 5270/0016:760, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.0956_ha; nuosavybė: privatus asmuo A.R., V.R.; **3 sklypas:** Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Bajoriškės g. 7, Kad. Nr. 5270/0016:759, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1393_ha; nuosavybė: privatus asmuo A.R., V.R.;

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais: **1 sklypas:** Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Piliakalnio g. 10, Kad. Nr. 5270/0016:737, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.1316_ha; nuosavybė: privatus asmuo R.B.; E.V.B.

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais: **1 sklypas:** Kauno r. sav., Raudondvario sen., Bernatonių k., Piliakalnio g. 6, Kad. Nr. 5270/0016:735, paskirtis: kita; būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.0973_ha; nuosavybė: privatus asmuo A.K.;

Rytinėje pusėje ribojasi su pagrindine Vakarine gatve.

III. PROJEKTO 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:

Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – **vandens gręžinio vietos parinkimas** - keitimo priežastis - planuojamo statinio architektūriniai sprendimai ir padėtis žemės sklype.

Taip pat, koreguojant detaliojo plano sprendinius, techninio darbo projekto rengimo metu, paviršinių nuotekų ir nuotekų valymo įrenginiai perkeliama į sklypo teritoriją, nenaikinant kvartalinių tinklų numatytų patvirtintu detaliojo planu ir nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Patvirtintame detaliojo plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

SKLYPAS Nr. 11

Sklypo plotas: ~ 1557 m²

Sklypo savininkai (naudotojai): A.K.,

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė

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

Leistinas pastatų aukštis (m): 8.5 m

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,50.

3.1. 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 25% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Tolimensius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 11** išlaiko normatyvinį 3 metrų atstumą.

Žemės sklypas suformuotas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiama 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.

3.2. Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos Piliakalnio gatvės. 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 statinio TDP sprendiniai, rengiant statinio TDP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminariai ir gali būti tikslinamos pastatų techninio darbo projekto rengimo metu.

3.3. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaukščių 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 užtvaromis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros 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.

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

Kai neišlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių turi būti pateikti gretimuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytiniai sutikimai dėl statinių patekimo į vieną gaisrinį skyrių.

3.4. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Šilumos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: sklype numatoma pakeisti aprūpinimo būdą inžineriniais tinklais parenkant vandens gręžinio, paviršinių nuotekų ir nuotekų valymo įrenginių vietas, nenaikinant kvartalinį tinklą numatytą patvirtintu 2012 m. vasario 23 d. Nr. TS-97 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto detaliojo plano, "Dėl Kauno r. sav. Raudondvario sen., Bernatonių k. žemės sklypų, kadastriniai Nr.5270/0016:565 ir 5270/0016:566, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo" sprendiniais ir nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Sklype numatoma sąlyginė vieta arteziniam vandens gręžiniui. Paviršinės nuotekos, susidarancios ant galimai teršiamų teritorijų, surenkamos į atskirą paviršinių nuotekų surinkimo sistemą (nuotakyną). Buitinių nuotekų tvarkymas numatytas individualus, numatant sąlygines vietas buitinio ūkio nuotekų valymo įrenginiams (BNVI) sklype.

Prie centralizuotų inžinerinių tinklų jungtis atsiradus galimybei, parengus ir patvirtinus vandentiekio, paviršinių ir buitinių nuotekų tinklų projektą pagal gautas prisijungimo sąlygas ir suderinus su sąlygas išdavusia institucija.

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](#)).

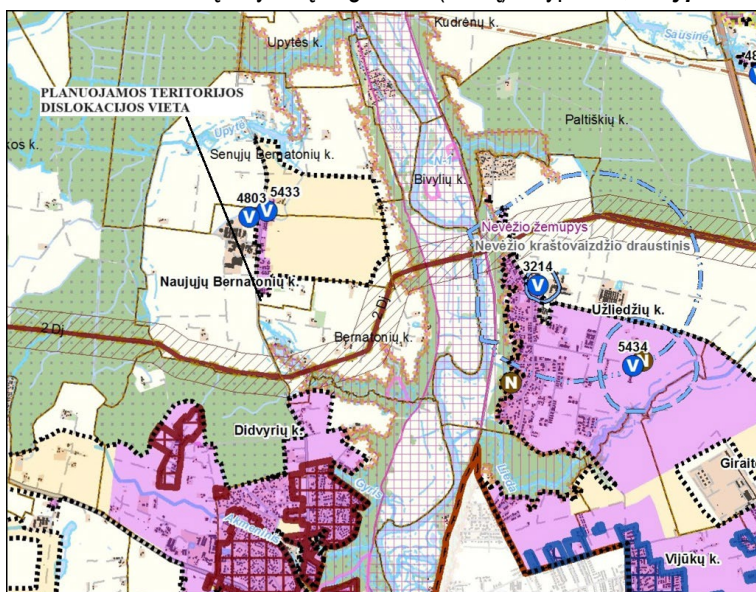
Vandentiekio įvadas į namą turi būti tiesiamas ne arčiau kaip 5 m nuo tvarto, mėšlidės, kompostavimo aikštelės, nuotekų kaupimo rezervuaro, lauko tualetu, 7 m – nuo vietinės nuotekų valyklos.

Elektros energijos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Kauno rajono specialiųjų planų sprendinių analizė

Detaliojo plano koregavimas parengtas atsižvelgiant į parengtą *Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (2021 m.)*;

Vadovaujantis specialiojo plano „Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (2021 m.)“ sprendiniais, koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose, nenumatytas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas. Paviršinės nuotekos, susidarancios ant galimai teršiamų teritorijų, surenkamos į atskirą paviršinių nuotekų surinkimo sistemą (nuotakyną). **Sklypas 11.** Buitinių nuotekų tvarkymas numatytas individualus, numatant sąlygines vietas buitinio ūkio nuotekų valymo įrenginiams (BNVI) sklypuose, **Sklypas 11.**



FRAGMENTAS IŠ KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS GERIAMOJO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ PAGRINDINIO BRĖŽINIO

3.5. 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.

3.6. 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.