

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano sprendinių tikslinimo statytojas: fizinis asmuo

Projekto rengėjas - PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Akademija, Forto g. 24

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas - statinių statybos zonos, statybos ribos koregavimas.

Planas rengiamas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr. 2014-00025);
- Detaliuoju planu patvirtintu 2012-04-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-208 „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0006:495, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ detaliuoju planu (toliau – Detalusis planas).

Duomenys apie sklypą:

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/1749254, Kad. Nr. 5250/0006:1257 Noreikiškių k.v.

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0.1040 ha; adresas: Kauno r. sav., Akademija, Forto g. 24; Savininkas: fiziniai asmenys

Žemės sklype įregistruoti apribojimai ir žymos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas – 0.1040 ha);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (plotas – 0.1003 ha);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0.0024 ha);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) (plotas – 0.1040 ha);

Įregistruoti servitutai:

- Servitutas (viešpataujantis) teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Aprašymas: Sklype kadastro Nr. 5250/0006:496) (plotas – 0.033 ha);
- Servitutas (viešpataujantis) teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (Aprašymas: Sklype kadastro Nr. 5250/0006:496) (plotas – 0.112 ha);
- Kelio servitutas (viešpataujantis) teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (Aprašymas: Sklype kadastro Nr. 5250/0006:496) (plotas – 0.112 ha);

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Kauno rajono sav. terit. bendrojo plano sprendiniais. Taip pat, remiantis patvirtinto detaliojo plano 2012-04-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-208 detaliuoju planu.

Sklypui Nr. 12 (dabartinis adresas Forto g. 24, Akademija, Kauno r.) statinių statybos zonos, statybos ribos tikslinamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p.

Sklypas adresu Forto g. 24 yra Akademijos mstl., Kauno rajone.

Teritorijoje dominuoja sodybinis užstatymas (vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji pastatai); Prie esamo kvartalo yra esamos medžių ir miškų grupės (1 pav).



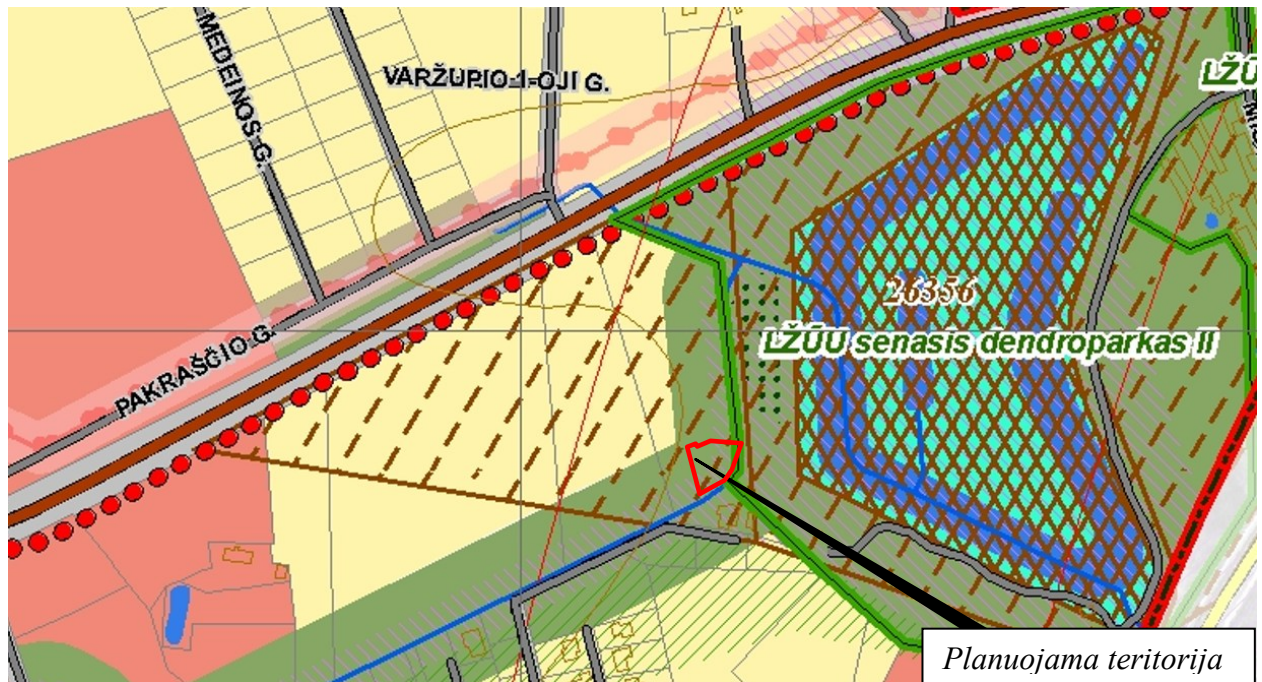
1 pav. Ištrauka iš regia.lt

Pagal Kauno rajono sav. bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas ir į intensyviai naudojimui įrengiami želdynai (galimos **kitos esamos įvairios paskirties statinių teritorijos** (visuomeninės teritorijos). Pagal bendrojo plano priedo Nr. 2 bendrąsias pastabas Nr. 7, „Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant **naujus/keičiant** galiojančius teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms“;

Žemės sklype Forto g. 24, Akademija, statinių statybos zonos, statybos ribos tikslinamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. t.y. detalusis planas koreguojamas supaprastinta tvarka, jis nekeičiamas ir naujai neplanuojamas.

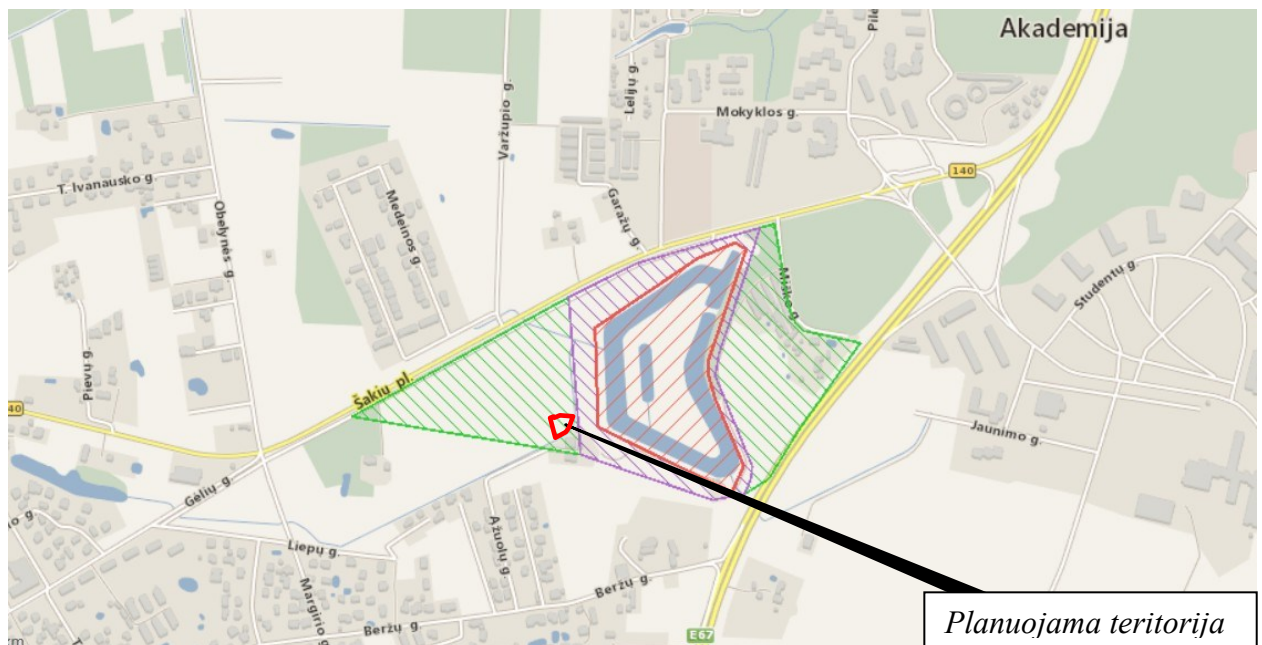
Iniciatorius: fiziniai asmenys

2012-04-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-208 patvirtinto detaliojo plano „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0006:495, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ (statinių statybos zonos, ribos sklype Nr. 12 - dabartinis adresas Forto g. 24, Akademijoje, Kauno r.) detaliojo plano koregavimas



2 pav. Ištrauka iš Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Žemės sklypas patenka į **kultūros paveldo vietovių teritoriją – Forto liekanų (kodas 26356) vizualinį apsaugos pozonį.** (Vertingosios savybės: Fortas trapecinio plano, keturkampis, išorinis perimetras sudaro penkias kraštines. Gynybiniai grioviai apsemti vandenius) (žr. 3 pav).

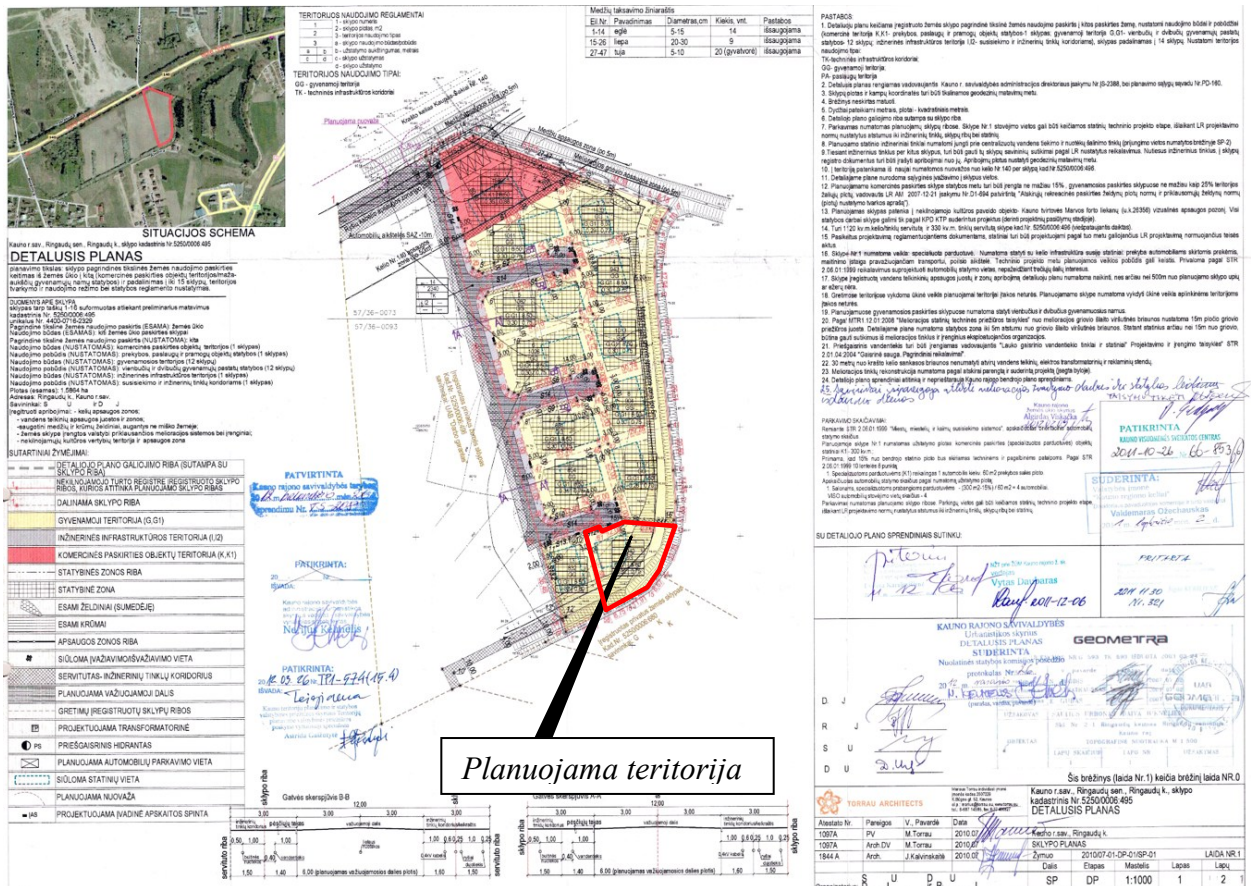


3 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-04-26 sprendimu Nr.TS-208 patvirtinto detaliojo plano „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0006:495, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ sprendiniuose žemės sklypas pažymėtas Nr. 12.

Iniciatorius: fiziniai asmenys

2012-04-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-208 patvirtinto detaliojo plano „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0006:495, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ (statinių statybos zonos, ribos sklype Nr. 12 - dabartinis adresas Forto g. 24, Akademijoje, Kauno r.) detaliojo plano koregavimas



4 pav. Ištrauka iš patvirtinto 2012-04-26 sprendimu Nr.TS-208 detaliojo plano

II. PLANO SPRENDINIAI

Statinių statybos zona ir riba plečiama siekiant neapriboti plėtos ir kokybiškos architektūros sprendinių sklype Forto g. 24, vertinant jau susiformavusį aplinkinį kontekstą. Aplinkiniame kontekste yra susiformavęs užstatymas sklypuose, kuriuose statyba įgyvendinta atlikus melioracijos tvarkymo darbus. Esamu Detalioju planu nustatyti reglamentai nekoreguojami:

Žemės sklypo **Forto g. 24** (kadastro Nr. 5250/0006:1257) detalajame plane sklypui Nr. 12 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankumas – 0,30; užstatymo intensyvumas — 0,75; leistinas pastatų aukštis – 8,5 m.

Šiuo projektu koreguojama detalajame plane sklype Nr. 12 statinių statybos zonos, statybos ribos.

Patvirtintame Detalajame plane nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas nekeičiamas, detalusis planas koreguojamas Lietuvos Respublikos Teritorijų planavime nustatyta tvarka.

Detalajame plane sklype Nr. 12 (adresu Forto g. 24, Akademija) nustatyta užstatymo zona, riba koreguojama t.y. užstatymo zona, riba praplečiama, išlaikant 3 m atstumą iki sklypų ribų, bei 5 m iki sukanalizuoto melioracijos griovio t.y. esamo vamzdžio ašinės linijos.

Koreguojamoje statybos zonoje pastatų aukštis 8,5 m, atstumas iki sklypo ribos 3 m.

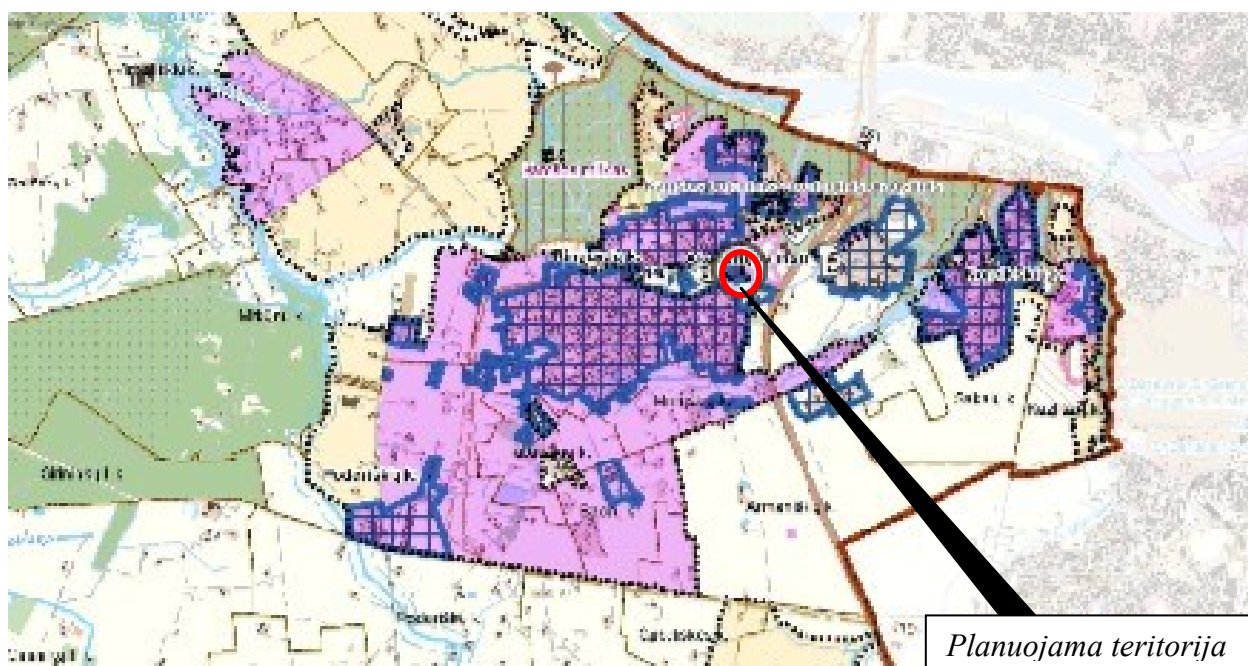
Įvažiavimai į sklypą esami iš Forto (D kat. gatvės). Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio, patvirtinto 2012-04-26 sprendimu Nr.TS-208 detaliojo plano sprendinius.

Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu ir LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ne mažiau 25 proc. sklypo turi būti skirta želdiniams. Medžių patenkančių į statybos zoną ir ribą yra, tačiau netrukdančių statinių statybai, išsaugojimas, jų genėjimas, lajų struktūrų formavimas ir naujų želdinių sodinimas sprendžiamas techninio projekto metu. Želdinius tvarkyti vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos įsakymu 2010-03-15 Nr. D1-193 patvirtintomis "Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis".

Žemės sklypas patenka į kultūros paveldo vietovių teritorijų – **Forto liekanų (kodas 26356) vizualinį apsaugos pozonį**, todėl bet kokie tvarkybos, tvarkomieji statybos ar kraštotvarkos darbai žemės sklype, esančiame kultūros paveldo objekto teritorijoje ar apsaugos zonoje, privalo būti derinami už kultūros paveldo apsaugą atsakingoje institucijoje.

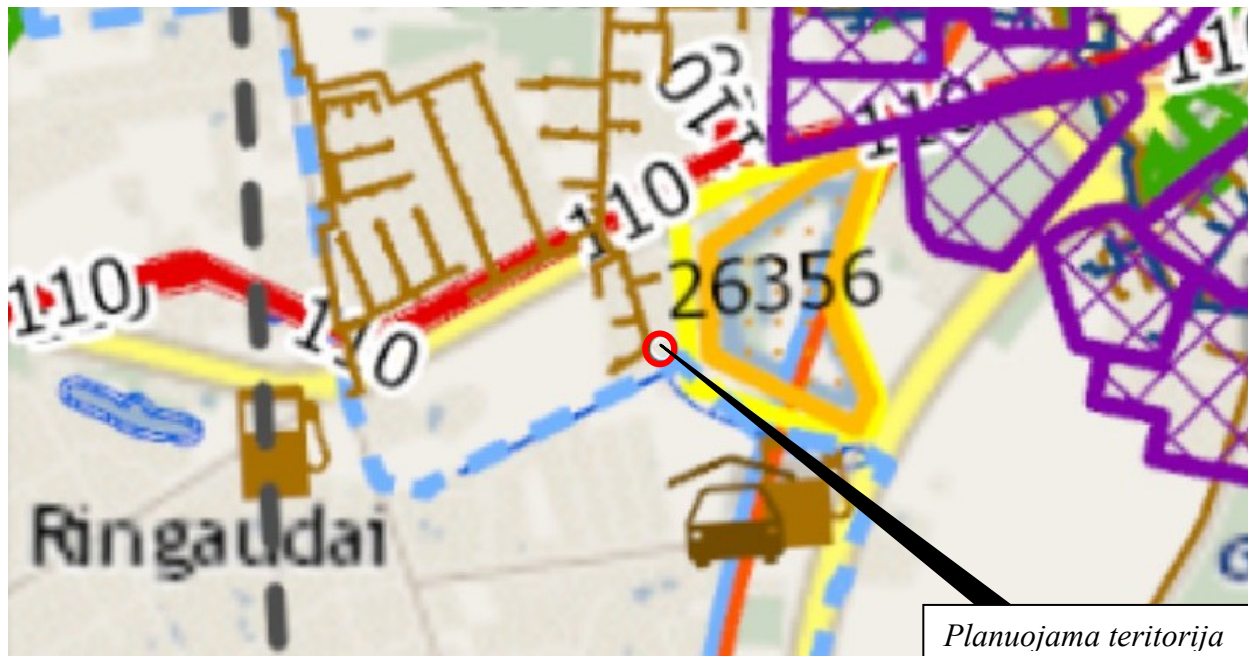
Inžineriniai tinklai. Pagal patvirtintą Detalųjį planą, „planuojama teritorija bus aprūpinta vandeniu ir pašalintos nuotėkos prisijungiant prie centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių apie 150 m į pietryčius nuo planuojamos teritorijos“. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. (Forto gatvėje yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, ryšio tinklai).

Pagal patvirtintą 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 specialųjį planą, „Dėl Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo patvirtinimo“ žemės sklypas patenka centralizuotą geriamojo vandens tiekimo ir į centralizuotą arba individualaus nuotekų tvarkymo zoną (žr. 5 pav). (2022-12-20 koreguotame specialiajame plane sprendiniai nėra pakeisti planuojamoje teritorijoje, įtakos nedaro).



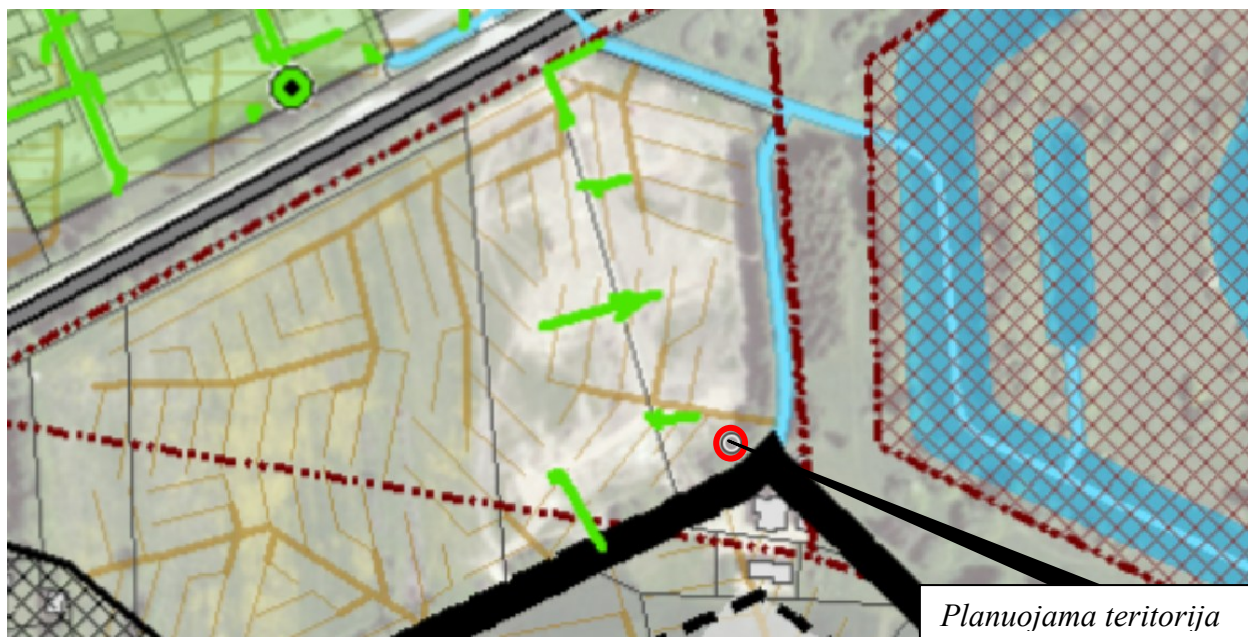
5 pav. Ištrauka iš 2021 m. liepos 1 d. Nr. TS-256 patvirtinto specialiojo plano

Pagal patvirtintą 2022-10-27 sprendimu Nr.TS-350 specialųjį planą, „Dėl Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo patvirtinimo“ žemės sklypas patenka į necentralizuotas šilumos gamybos (vietinių katilinių, netaikant papildomų apribojimų zoną) (žr. 6 pav).



6 pav. Ištrauka iš 2022-10-27 sprendimu Nr.TS-350 patvirtinto specialiojo plano

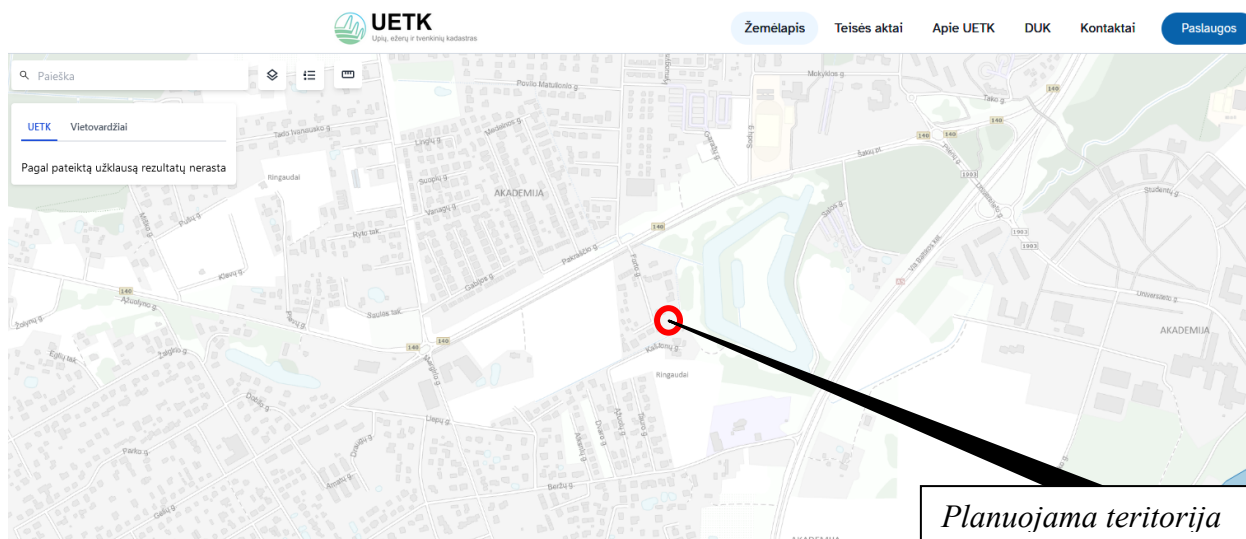
Pagal patvirtintą 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 specialųjį planą, „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ prie žemės sklypo yra esami lietaus nuotekų tinklai (žr. 7 pav).



7 pav. Ištrauka iš 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 patvirtinto specialiojo plano

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei.

Patikrinus Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenis upės ar upeliai bei jų apsaugos juostos, zonos į žemės sklypą nepatenka (žr. 8 pav).



8 pav. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

Išvada. Žemės sklype Forto g. 24, Akademijoje, specialiosios žemės naudojimo sąlygos „paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (plotas - 0.1003 ha)“ – nėra.

Vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 str. 1 d. 6 p., specialiosios sąlygos nustatomos žemėlapyje ir (ar) scheme. Atsižvelgiant į tai, kad paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos nekeičiamos bei nebuvo nustatytos, o įvertinus Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapij jos neatvaizduotos, sprendžiama, kad apribojimo nėra.

Gaisrinė sauga. Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus.

Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą; kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Gaisriniam automobiliui apsisukti naudojama 12,0*12,0 aikštelėje (D kategorijos gatvėje) akligatvyje. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis - ne mažesnis kaip 4,5 m.

Gaisro gesinimo atveju vanduo imamas iš hidrantų 200 m atstumu; artimiausias hidrantas esantis Forto gatvėje apie 180 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos. (Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu. Tikslus hidrantų kiekis sprendžiamas techninio projekto metu).

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Gaisro plitimas į kitus statinius esant būtinybei gali būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

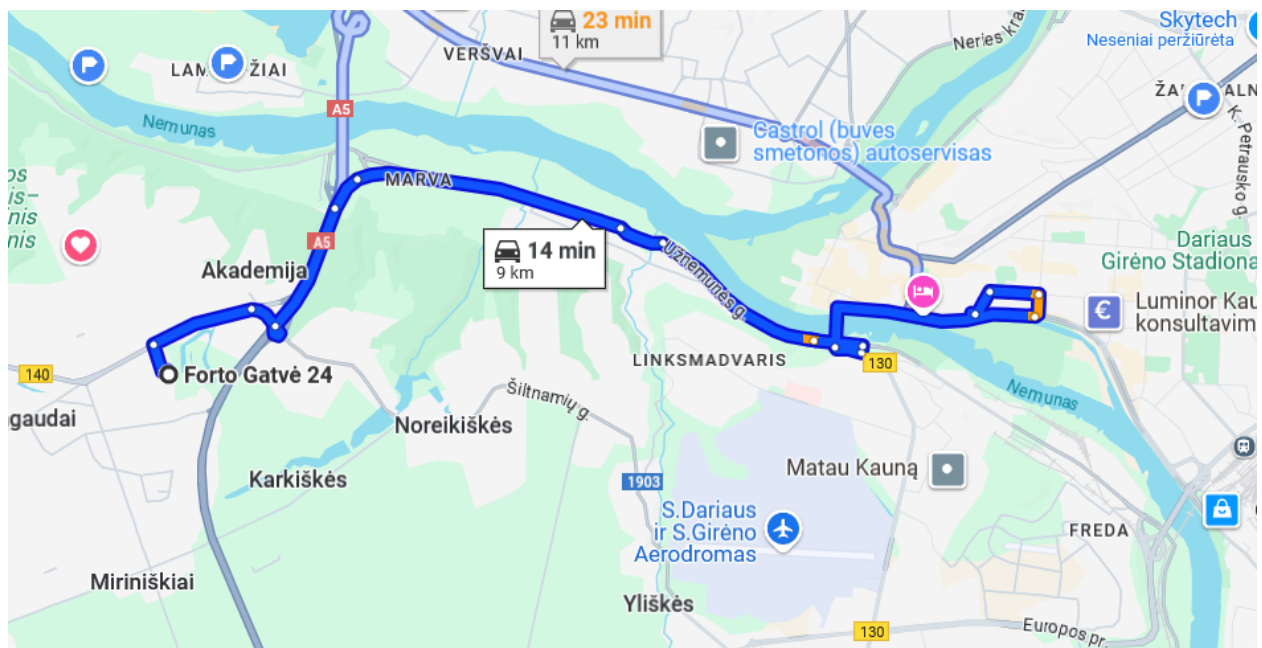
Iniciatorius: fiziniai asmenys

2012-04-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-208 patvirtinto detaliojo plano „Dėl Kauno r. sav. Ringaudų sen. Ringaudų k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0006:495, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“ (statinių statybos zonos, ribos sklype Nr. 12 - dabartinis adresas Forto g. 24, Akademijoje, Kauno r.) detaliojo plano koregavimas



9 pav. Gaisrinių automobilių judėjimo trajektorija

Artimiausias esamas priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Nemuno g. 2, Kaunas) nuo planuojamos teritorijos nutolusi 9 km atstumu.



10 pav. Situacijos schema nuo planuojamo sklypo iki artimiausių priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių

Detalioju planu nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas nekeičiamas.
Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei.

PV A 2015

Justina Mačiukėnaitė