

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius - Kauno rajono savivaldybės administracija,
Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: detaliojo plano Nr. T00025742 - "Žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0012:464, Mastaičių k., Alšėnų sen., Kauno r., kurio plotas 6002 kv.m., pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ir padalijimas į iki 6 sklypų, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas." koregavimas žemės sklypo (Kad. Nr. **5247/0012:208**) Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Miglės g. 33, ribose.

Planavimo tikslas: detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypo kad. Nr. 5247/0012:208 ribose, - keičiamas (tikslinamas) planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas (buitinių nuotekų šalinimo būdas, giluminio vandens tiekimo gręžinio, kaip vandens tiekimo šaltinio vieta).

Koregavimo apimtis:

Koreguojami Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1692, 2011-10-25, patvirtinto detaliojo plano (Reg. Nr. T00025742) sprendiniai, numatyti Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje.

Koreguojamas (tikslinamas) planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas.

Planavimo iniciatorius (-iai) - privatus asmuo E. U.

Planavimo rengėjas - Architektės Rasos Bekerytės profesinė veikla (Nuolatinio Lietuvos gyventojo individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 959402), Šiaulių r. sav., Raudėnų sen., Paežerių k. 4, El. p. rasa.bekeryte@gmail.com, tel. +370 686 08281. Projekto vadovė architektė Rasa Bekerytė, atestato Nr. A1290.

Esama situacija

Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Miglės g. 33, – detaliojame plane sklypo Nr. 1

Žemės sklypo kadastro Nr. 5247/0012:208

Unikalus daikto numeris 4400-2534-4609

Plotas - 0.0821 ha

Nuosavybė - privatus asmuo E. U.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita;

Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – įrašų nėra; Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota

Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos

(VI skyrius, antrasis skirsnis)

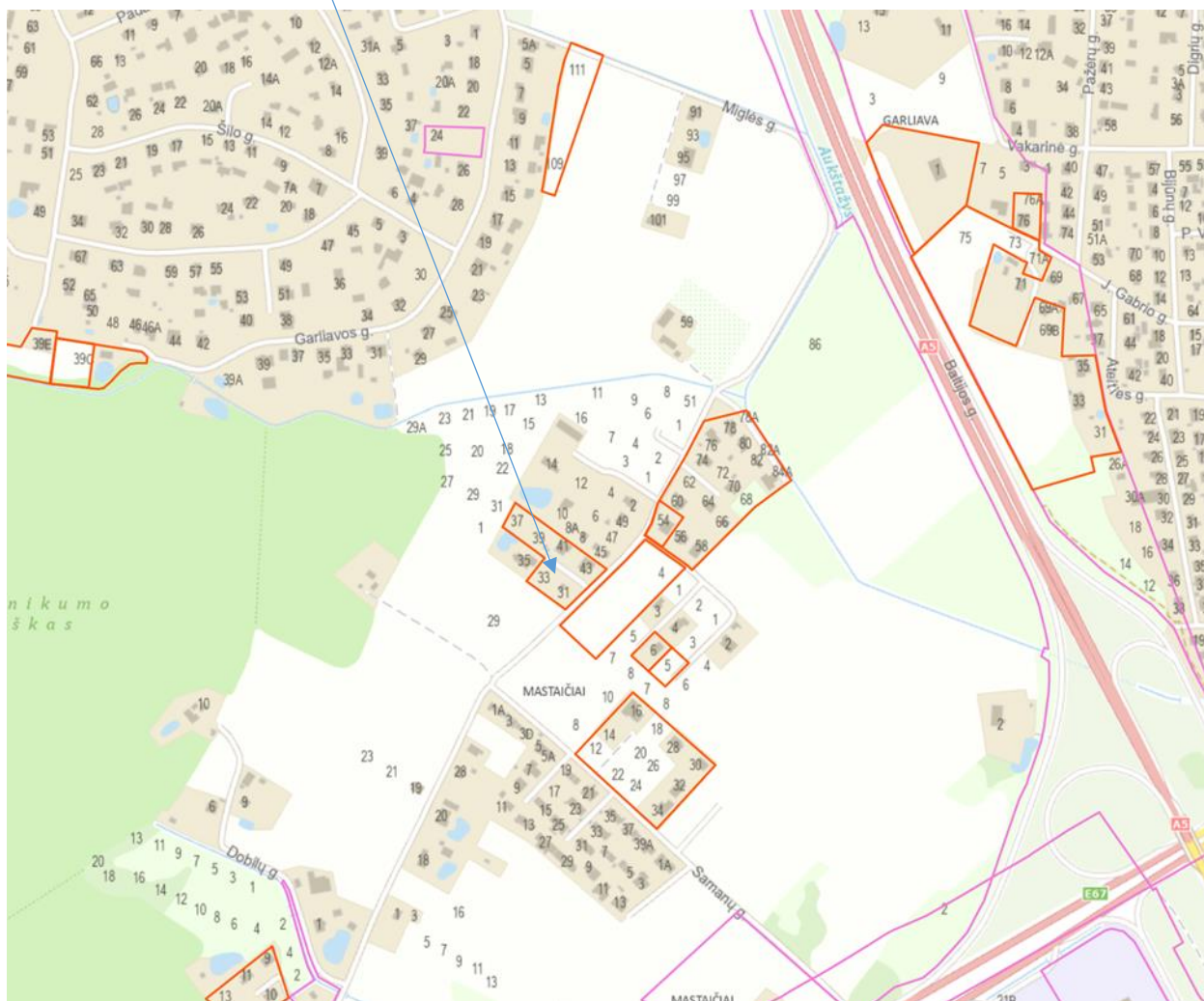
Servitutas – registruotų nėra;

Žemės sklype registruotų statinių nėra.

EURB-20241209-DPK	Lapas	Lapų	Laida
	1	5	0

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Situacijos schema. Detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Miglės g. 33, ribose.



Vadovaujantis Kauno r. sav. „Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386, planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Šiai teritorijai taikomas individualusis geriamo vandens tiekimo ir individualusis nuotekų tvarkymo būdas. Artimoje teritorijoje nėra centralizuotų buitinių nuotekų surinkimo tinklų.

Buitinių nuotekų šalinimas. Detaliojo plano sprendiniuose vienas vietinis buitinių nuotekų valymo įrenginys buvo suplanuotas keliems sklypams. Nagrinėjamo sklypo sprendiniuose buvo numatyta buitines nuotekas išleisti į valymo įrenginį gretimame sklype Nr. 2. Gretimas sklypas priklauso kitiems savininkams ir nuotekų valymo įrenginys šiame sklype neįrengtas. Todėl tikslinga ir racionalu sklype įrengti atskirą, tik šio sklypo reikmėms skirtą buitinių nuotekų valymo įrenginį. Dėl turinių teisių į sklypą, į būsimą valymo įrenginį ir dėl teisės aktais numatytos atsakomybės už teisės aktų reikalavimus tenkinantį įrenginio eksplotavimą, yra tikslinga ir šio koregavimo sprendiniais planuojama atskiro valymo įrenginio statyba nagrinėjamame sklype.

Vandens tiekimas. Detaliojo plano sprendiniuose vienas giluminis vandens gręžinys buvo suplanuotas

EURB-20241209-DPK	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

sklype Nr. 3 ir skirtas visiems sklypams. Todėl racionalu numatyti galimybę vandenį tiekti į sklypą iš esamo giluminio vandens gręžinio kitame gretimame sklype Un. Nr. 4400-4062-2428. Gautas šio sklypo ir giluminio vandens gręžinio savininko sutikimas.

Patvirtinto detaliojo plano ištrauka. Detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklypo Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Miglės g. 33, ribose (sklypas Nr. 1).



EURB-20241209-DPK	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

PLANUOJAMI (KOREGUOJAMI) SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniuose, sklype kad. Nr. 5247/0012:208 (Nr. 1) keičiami numatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.

- Vietoje numatytos buitinių nuotekų valyklos keliems sklypams, planuojama atskira sertifikuota buitinių nuotekų valykla sklypui kad. Nr. 5247/0012:208 (Nr. 1).
- Numatomas vandens tiekimas iš kito giluminio vandens gręžinio, esančio sklype Un. Nr. 4400-0406-2428. Gautas giluminio vandens gręžinio valdytojo sutikimas.

Kiti detaliojo plano sprendiniai, tame tarpe aprūpinimo kitais inžineriniais tinklais (elektra ir kt.) būdai nekeičiami.

Suplanuotos vietinės sertifikuotos buitinių nuotekų valyklos apsaugos zona nepatenka ir neturi patekti už planuojamo sklypo ribų, o taip pat į servitutu pažymėtą sklypo plotą.

Buitines nuotekas numatoma išleisti į nuotekų infiltracinį šulinį, prieš tai jas išvalius. Surinktos iš pastato nuotekos išvalomos buitinių nuotekų biologiniuose valymo įrenginiuose Traidenio NV-1A tipo. Nuo įrenginių yra numatoma 8m apsaugos zona. Orapūtė numatoma įrengti šalia valymo įrenginio. Susidaręs perteklinis dumblas išvežamas sudarius sutartį su atliekas priimančia įmone, turinčia tam licenziją. Valymo įrenginiai inkaruojami antikoroziniais lynais prie gelžbetoninio pado. Nuotekų surinkimo talpa projektuojama hermetiška plastikinė su inkaravimo plokšte ir plastikiniu dangčiu žaliai vejai. Išvalytos nuotekos išleidžiamos į gruntą per infiltracinį šulinį laikantis Lietuvos Respublikoje galiojančių eksplotacijos ir priežiūros reikalavimų.

Teritorijoje įrengus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, privaloma organizuoti buitinių nuotekų išleidimą į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami

Sklypas Kad. Nr. 5247/0012:208 (Nr. 1)	Pagal patvirtintą detalų planą	Po detaliojo plano koregavimo
Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita Naudojimo būdas: gyvenamoji teritorija (G); Naudojimo pobūdis – mažaaukštė gyvenamoji statyba (G1)	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) *
Leistinas statinių aukštis (m)	12 *	12 *
Leistinas užstatymo tankumas, (%)	31	31
Leistinas užstatymo intensyvumas, (vnt. dalim)	0.78	0.78

12* - projektuojamuose pastatuose pastatų aukštis leidžiamas iki 12 m namams šlaitiniais stogais ir iki 9 m namams sutapdintais stogais. atstumas nuo statinio iki gretimo sklypo ribos gali būti atitinkamai mažinamas, mažėjant pastato aukščiui, vadovaujantis str 2.02.09:2005 "vienbučiai gyvenamieji pastatai", tačiau statybos linija turi būti išlaikyta.

(G1) * - rengiamu projektu žemės naudojimo būdas nekeičiamas - planuojamo žemės sklypo įregistruotas žemės naudojimo būdas / pobūdis: gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. nustojus galioti žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijai, patvirtintai Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu nr. d1-151, planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (g1).

EURB-20241209-DPK	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0

Gaisrinė sauga

Nauji, specialūs gaisrinės saugos dalies sprendiniai nebuvo rengiami. Pirminiu detaliuoju planu parengta sprendinių visuma atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus. Pakoreguota detaliojo plano sprendinių dalis neturės įtakos gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų užtikrinimui.

Papildomai sprendžiama techniniame darbo projekte.

Higienos ir sveikatos reikalavimai

Aplinkai ir visuomenei pavojinga veikla nenumatoma. Žemės sklypas nepatenka į sanitarinių zonų ribas. Projektuojami pastatai turi tenkinti aktualių teisės aktų reikalavimus.

Lauko inžineriniai tinklai ir įrenginiai

Pagal galiojantį detalų planą numatyta kad centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra, todėl numatyta statinius aptarnauti iš vietinių vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginių. Numatytas inžinerinių komunikacijų koridorius tinklams.

Detaliojo plano koregavimas parengtas LR Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Pakoreguoti sprendiniai tenkina Kauno rajono teritorijos bendrojo plano reikalavimus.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai neblogina naudojimosi gretimais sklypais sąlygų, nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Projekto vadovė Rasa Bekerytė, Atestato Nr. A 1290

EURB-20241209-DPK	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0