

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Statytojas (užsakovas): G. N., M.K.

1.2. Rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, Taikos pr.88a-403, Kaunas;

1.3. Projekto vadovas: Jurgita Comienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0021;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5233/0016:1323 Karmėlavos k.v.) Kauno r. sav., Neveronių sen., Pabiržio k., Bitininkų g. 26

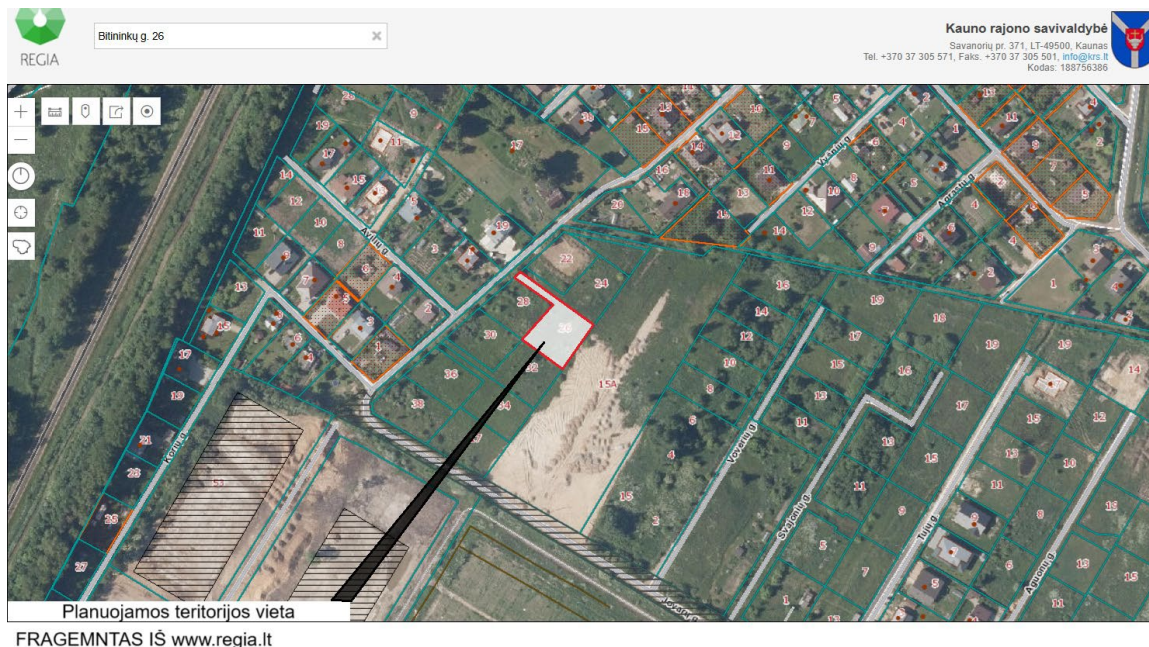
1.5. Projekto užduotis: “ O.I. 1,1297 KAD. NR. 5233/0016:282, ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO KAUNO RAJ. SAV., NEVERONIŲ SEN., PABIRŽIO DETALUSIS PLANAS ” detaliojo plano, patvirtinto 2014 m. lapkričio 14 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-2375, vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginių vietai parinkti, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

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

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo vieta (kad. Nr.: 5233/0016:1323 Karmėlavos k.v.) Kauno r. sav., Neveronių sen., Pabiržio k., Bitininkų g. 26. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detaliu planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus. Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra saugotinių medžių ar krūmų. Sklype yra nutiestas elektros kabelis, kurio apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

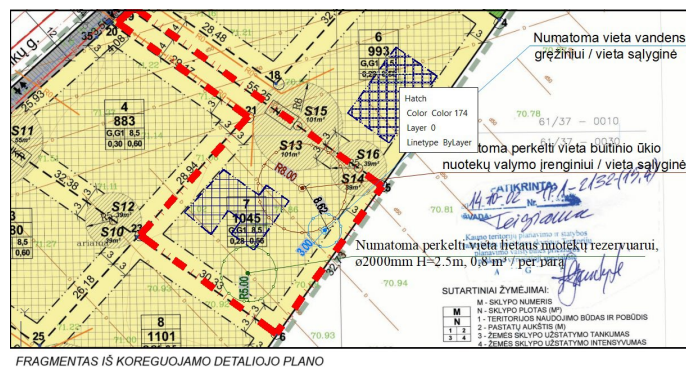


Planuojamos teritorijos vieta
FRAGMENTAS IŠ www.regia.lt

KVAL. PATV. DOK. NR.	Įmonės kodas: 305010866 Adresas: Taikos pr. 88a-403 kab., LT-51183, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com			PROJEKTO PAVADINIMAS: "O.I. 1,1297 KAD. NR. 5233/0016:282, ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO KAUNO RAJ. SAV., NEVERONIŲ SEN., PABIRŽIO DETALUSIS PLANAS" DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ REGLAMENTŲ		
	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
TPV 0021	TPV	JURGITA COMIENĖ		DOKUMENTO ŽYMUO: 25/12-DPK-AR		
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ				
					LAPAS	LAPŲ

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Šiais detaliojo plano koregavimo sprendiniais, žemės sklype (kad. Nr.: 5233/0016:1323 Karmėlavos k.v.) Kauno r. sav., Neveronių sen., Pabiržio k., Bitininkų g. 26, atliekamas detaliojo plano "O.I. 1,1297 kad. Nr. 5233/0016:282, žemės ūkio paskirties žemės sklypo Kauno raj. sav., Neveronių sen., Pabiržio detalusis planas" patvirtinto 2014 m. lapkričio 14 d. Kauno rajono administracijos direktoriaus įsakymu Nr., ĮS-2375,



vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginių vietai parinkti, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų,

3.1 Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 7

Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (G)

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Žemės sklypo nuosavybės teisė: privati fizinio asmens nuosavybė.

Žemės sklypo plotas (kv.m.): 1045 kv.m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 28 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,56

Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais: 8,50m

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su)

Žemės sklypas planuojamas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimais 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.

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 7**, koreguojama išlaikant normatyvinius 3 metrų atstumus nuo sklypo ribos, todėl vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedą.

3.3. Automobilių vietų poreikio nustatymas

Įvažiavimas į **Sklypą 7** numatomas iš esamos Bitininkų gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių vietų skaičių spręsti rengiant projektą statybos leidimui gauti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentele.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
25/12 -DPK-AR	6	3

3.4. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių 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 užtvaramis, 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 atstumas 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, pakeičiant numatytas inžinerinių renginių vietas, patvirtintu 2014 m. lapkričio 14 d. Kauno rajono administracijos direktoriaus įsakymu Nr., ĮS-2375, patvirtinto detaliojo plano, "O.I. 1,1297 kad. Nr. 5233/0016:282, žemės ūkio paskirties žemės sklypo Kauno raj. sav., Neveronių sen., Pabiržio detalusis planas" nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Sklype numatoma sąlyginė vieta arteziniam vandens gręžiniui. Paviršinės nuotekos, susidarančios 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*).

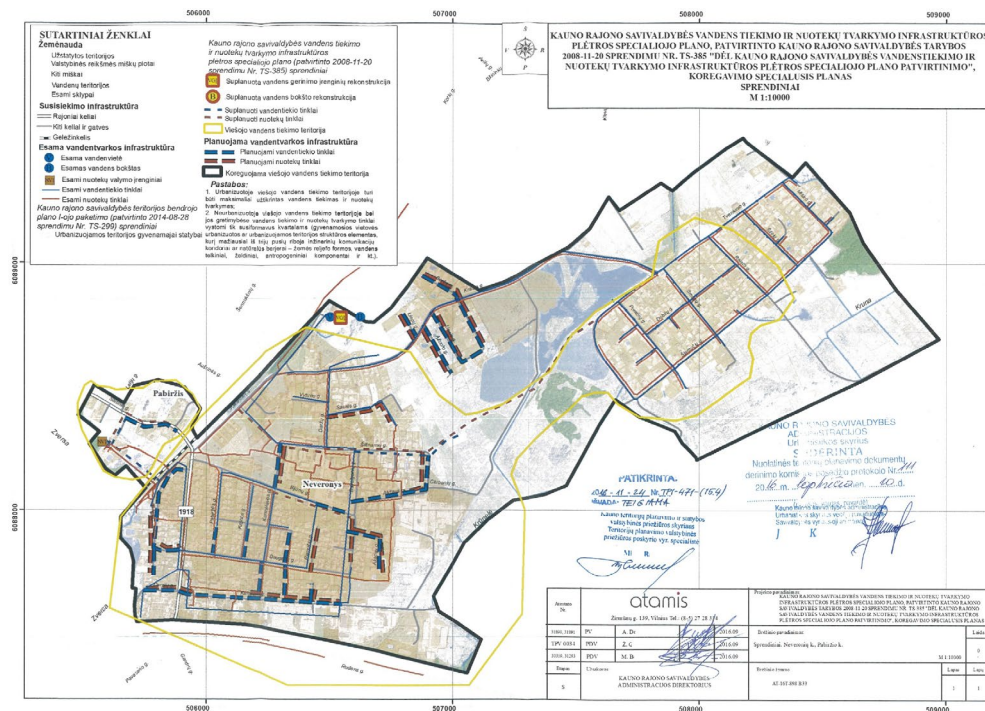
Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
25/12 -DPK-AR	6	4

Vandentiekio įvadas į namą turi būti tiesiamas ne arčiau kaip 5 m nuo tvarto, mėšlidės, kompostavimo aikštelės, nuotekų kaupimo rezervuaro, lauko tualetų, 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, susidaranti ant galimai teršiamų teritorijų, surenkamos į atskirą paviršinių nuotekų surinkimo sistemą (nuotakyną). **Sklypas 7.** Buitinių nuotekų tvarkymas numatytas individualus, numatant sąlygines vietas buitinio ūkio nuotekų valymo įrenginiams (BNVI) sklypuose, **Sklypas 7.**

3.5. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms nenumatomos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
25/12 -DPK-AR	6	5

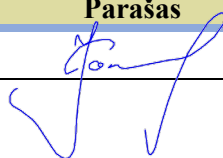
Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

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 ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovė	Jurgita Comienė	TPV0021		2025

Dokumento žymuo 25/12 -DPK-AR	Lapų	Lapas
	6	6