

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA **(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Į planuojamą sklypą patenkama nuo A1 automagistralės ir Tikslo gatvės. Sklype jau yra pastatytas komercinis pastatas su sandėliavimo patalpomis, teritorijoje yra išvystyta visa reikalinga šiam pastatui funkcionuoti inžinerinė infrastruktūra, bet kadangi verslas yra vis augantis ir šiai dienai nebeatliepia esamų poreikių, numatoma esamame sklype statyti papildomus pastatus, kurie užtikrins augančio verslo poreikius. 2005 metai buvo patvirtintas detalusis planas, kurio sprendiniai nebuvo įgyvendinti – detalioju planu esamas sklypas buvo numatytas padalinti į du atskirus sklypus. Kadangi šiai dienai vykdomą komercinę veiklą numatoma plėsti, dėl to sklypo skaidymas yra nebetikslingas ir šiuo metu rengiamo detaliojo plano esmė yra panaikinti patvirtintu detalioju planu numatytą sklypų sudalinimą. Suplanuojama 1 komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas; nustatomas statybos reglamentas.

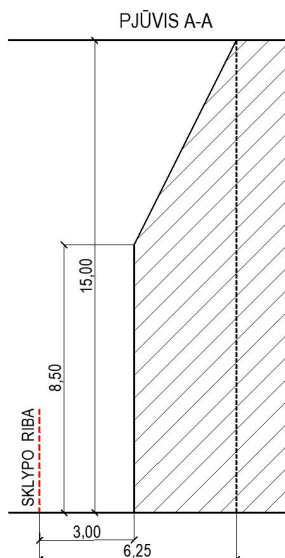
Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

Formuojant sklypo užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas jau esamam ir bendruoju planu numatomam užstatymui.

Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

Sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo paskirtis – kita;
- Naudojimo tipas - paslaugų teritorija;
- Naudojimo būdas: K - komercinės paskirties objektų teritorijos
- Sklypo plotas – 4 4683 kv.m.
- Užstatymo linija nenumatoma;
- Leistas pastatų aukštis – iki 15 m; Atstumas iki sklypo ribų nuo pastatų (priestatų) iki 8,5m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies (šiam brėžinyje pateikiamas pjūvis). Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.



- Leistinas užstatymo tankis – 60%;
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 1,4;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 10%;
- Statinių paskirtys: komercinės, administracinės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams;
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo;
- Pastatų aukštų skaičius 1-3;
 Servitutai (esami, nekeičiami):
 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transport priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas – 337 kv.m.;
 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas – 337 kv.m.;
 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 1260 kv.m.;
 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transport priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 1260 kv.m.;
 - Kelio servitutas (viešpataujantis); Žemės sklypuose unikalus Nr. 5217-0014-0556, Nr.5217-0014-0500, Nr. 5217-0014-0610, Nr. 4400-0073-9397;
 - Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas – 326 kv.m.; Servitutas, suteikiantis teisę AB" Vakarų skirstomieji tinklai" statyti ir eksploatuoti transformatorinę pastotę, tiesti elektros linijų kabelius.

Bendrieji sklypams reikalavimai:

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (aktual. red., TAR, 2016-12-12, Nr. 28700) p. 55, 7 priedo reikalavimais:

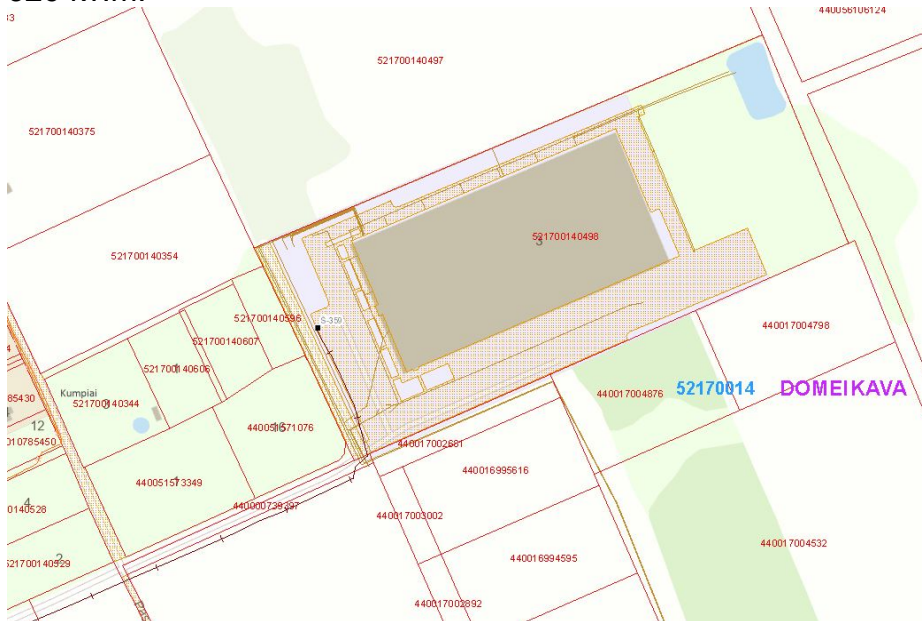
- Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi: Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, užstatymo intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba ar esamų rekonstravimas turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų ar rekonstruojamų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

- Į sklypą patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Tikslų gatvė, kuri jungiasi į A1 automagistralę. Sklype turi būti įrengta (16x16m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, ir prie automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių, kurių aukštis neviršija 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5m.
- Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamas planuojamos teritorijos ribose, pagal projektuojamą pastatų ar patalpų paskirtį, pagal to meto galiojančią įstatyminę bazę; Šiuo detaliuoju planu konkrečios automobilių vietos nenurodomos, kadangi automobilių statymo vietos (rengiant detaliuosius planus) nėra privalomasis reikalavimas.
- Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.
- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, akmuo, stiklas, keramika, metalas, pvc, „sandwich“ plokštės ir pan.;

Inžineriniai tinklai:

Elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra įrengti 0,4 kV elektros kabeliai; Planuojamas sklypas ir jame stovinti pastatas yra prijungtas prie elektros tinklų. Sklype stovi elektros transformatorinė Nr. 359. Šiai transformatorinei aptarnauti įregistruotas tarnaujantis inžinerinių tinklų servitutas 326 kv.m.



Vandentiekio, FK tinklai.

Planuojamame sklype išvystyta centralizuoti vandentiekio, fekalinė ir lietaus kanalizacijos tinklai. Sklype įrengta naftos gaudyklė. Įrengta sklype siurblinė - fekalinė kanalizacija tiekiamė į spaudiminę trasą.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamoje teritorijoje. Tikslūs automobilių srautai sklype bus tikslinami techninių projektų metu. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veiklą, tame tarpe ir transporto galima tarša, ženklios įtakos aplinkinėms teritorijoms neturės.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano keitimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliamo. Tikslu gatvė yra asfaltuota. Kadangi dangoje smėlio ir žvyro priemaišų nebus, manevruojantis transportas dulkių nesukels.

Planuojamos ūkinės veiklos metu žaliavų ir cheminių medžiagų bei preparatų (mišinių) naudoti nenumatoma.

Esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys tik nepavojingos atliekos, jokių pavojingų ar radioaktyviųjų atliekų susidarymas nenumatomas.

Oro tarša.

Esama bei planuojama ūkinė veikla nekels rizikos žmonių sveikatai.

Po naujų sandėliavimo paskirties pastatų statybos ir veiklos metu jokių dirvožemio, vandens teršalų ir/ar aplinkos oro taršos šaltinių atsiradimas nenumatomas.

Biologinės taršos susidarymas (pvz., patogeniniai mikroorganizmai, parazitiniai mikroorganizmai) ir jos prevencija:

Planuojama ūkinė veikla biologinės taršos nesukels.

Sprendiniai, galintys įtakoti taršą (triukšmu, oro ir kt.) bus tikslinami techninio projekto sudėtyje.

Planuojamos ūkinės veiklos pažeidžiamumo rizika dėl ekstremaliųjų įvykių (pvz., gaisrų, didelių avarijų, nelaimių (pvz., potvynių, jūros lygio kilimo, žemės drebėjimų)) ir (arba) susidariusių ekstremaliųjų situacijų, įskaitant tas, kurias gali lemti klimato kaita); ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė ir jų prevencija:

Planuojama ūkinė veikla, kaip ir visos kitos ūkinės veiklos, gali būti pažeidžiama dėl šių ekstremaliųjų įvykių: gaisrų, didelių avarijų, nelaimių ar kitų ekstremaliųjų situacijų. Ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė nėra didelė. Valstybės ir savivaldybių institucijos (įstaigos) bei kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremaliųjų įvykių ar ekstremaliųjų situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatyminiais teisės aktais nustatytų kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavoingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

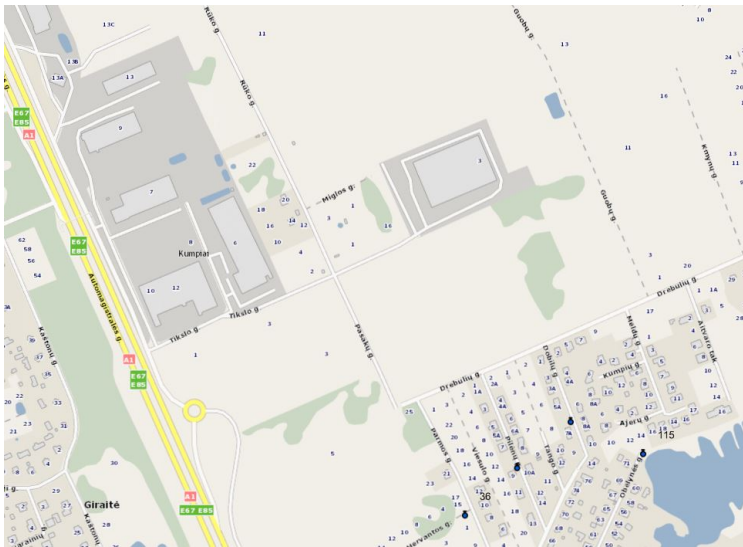
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). 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.

Į projektuojamus sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Tikslo gatvės (esami, nekeičiami įvažiavimai).

Artimoje aplinkoje (iki 200 metrų atstumu) nėra įrengta jokių hidrantų. Planuojamas sklypas (kaip ir esamas pastatas jame) aptarnaujami nuo sklype įrengtų 4 priešgaisrinių vandens cisternų ir šiaurinėje sklypo dalyje iš esamo atviro vandens telkinio.

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2005-06-16 ĮSAKYMU NR. ĮS-838
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., KUMPIŲ K.,
KADASTRO NR. 5217/0014:498, DETALIOJO PLANO KEITIMAS



Ištrauka iš „Kaunovandenys“ hidrantų žemėlapis



Ištrauka iš „Kaunovandenys“ tinklų žemėlapis

Detalioju planu nustatomas max aukštis pastatų 15 metrų. Sklypuose numatomų statyti statinių plotis ar ilgis viršins 100 metrų.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniams privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų centralizuoto vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

Pastatų techninio projekto metu, privaloma vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų departamento direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (toliau- GSPR) punktu 148.2 - kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, ir prie automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių, kurių aukštis neviršija 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu; 148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus [10.15] ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiami arba pakeliami rankomis).

PV Jurgita Kalvinskaitė

