

2006 M. LAPKRIČIO 23 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-269 PATVIRTINTO "DĖL SKLYPŲ PAGRINDINĖS TIKSLINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMO, SUJUNGIMO IR PADALIJIMO DETALIŲJŲ PLANŲ TVIRTINIMO IR KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2006-06-29 SPRENDIMO NR. 141 1 PUNKTO DALINIO PAKEITIMO", ŽEMĖS SKLYPŲ KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIŲ K., KAD. NR.5233/0011:613 IR KAD. NR.5233/0011:209, DETALIOJO PLANO PAGAL LR TPJ 28 STR. 9 D. KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIŲ K., PAKALNĖS G. 1, KADASTRINIS NR.5233/0011:1039, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 - 04

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

Detaliojo plano iniciatorius – B. K., M. K.

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, Volungės g. 7, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. +370-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 1, kadastrinis Nr. 5233/0011:1039

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti statinių statybos zoną ir ribą bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatant prisijungimą prie centralizuotų buities nuotekų tinklų, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų, pagal 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 koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. **planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai** ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

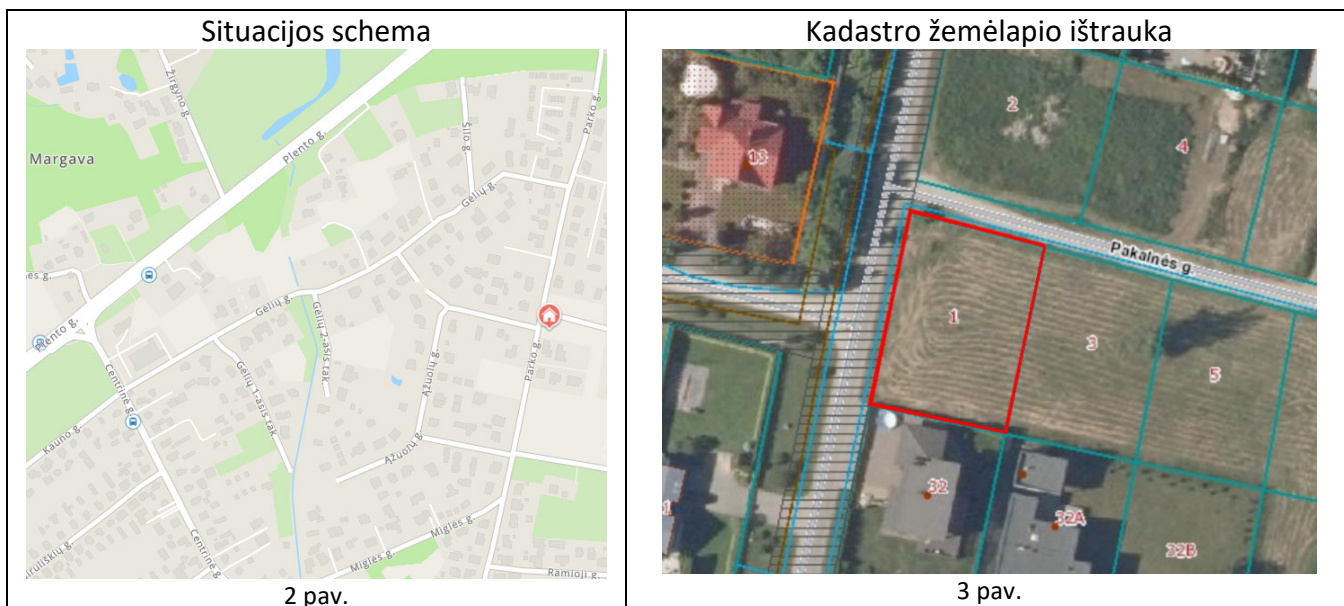
Žemės sklypui Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 1, kadastrinis Nr. 5233/0011:1039 ([detaliajame plane žemės sklypas Nr. 7](#)) patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Leistinas užstatymo intensyvumas: iki 1,17



2

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Pakalnės g. 1, kadastrinis Nr. 5233/0011:1039 Karmėlavos k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/778218

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Gyvenamosios teritorijos teritorijos

Poūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: **0.0960 ha**

Privati nuosavybė

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su valstybinėje žemėje esančia Pakalnės gatve-akligatviu (gatvė neinventorizuota).

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Ramučių k., Pakalnės g. 3 (paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Ramučių k., Parko g. 32 (paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Vakarinėje pusėje ribojasi su Parko gatve (gatvė neinventorizuota).

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:

KEIČIAMI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

KEITIMO PRIEŽASTIS - ESAMŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IŠSIDĖSTYMAS PARKO GATVĖS ATŽVILGIU. ESAMA SUSIFORMAVUSI STATYBO LINIJA.

2. APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - ATSIRADUSI GALIMYBĖ PRISIJUNGTI PRIE CENTRALIZUOTŲ BUITIES NUOTEKŲ TINKLŲ.

Patvirtintame detaliajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės paskirtis – kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučiai gyv. namai) (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **12 m (1-3 aukštai)**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 1,17**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į U2 teritoriją (žr. 4 pav.).



4 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (2021 m.) planuojama teritorija patenka į teritoriją, kur numatytas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (žr. 6 pav.).



6 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba koreguojama sklypo vakarinėje pusėje, atsižvelgiant į esamą susiformavusį užstatymą (statybos liniją) Parko gatvės atžvilgiu (žr. 1 priedą).

Inžinerinė infrastruktūra

Pagal patvirtintą detalųjį planą suplanuotame kvartale numatyti uždari biologinio valymo buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Atsižvelgiant į tai, kad greta planuojamos teritorijos yra suprojektuoti buitinių nuotekų tinklai (projekto pavadinimas: "Nuotekų šalinimo tinklų Parko g., Ramučių k., Kauno r. sav. statybos projektas", parengimo metai 2024 m.), numatomas prisijungimas prie jų. Detalioju planu numatyti kvartaliniai uždari biologinio valymo buitinių nuotekų valymo įrenginiai nenaikinami. Kiti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu. Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu.

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.

Priklausomųjų želdynų plotas pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus - 25 %, t. y. ne mažiau 240 kv. m. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypus numatyti iš Pakalnės gatvės (akligatvio) sklypo Šiaurinėje pusėje. Įvažiavimo/išvažiavimo vieta nekeičiama

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 TP sprendiniai, rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais.

Priešgaisriniai reikalavimai

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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

(1) Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Parko ir Paklanės gatvėmis.

Išorės gaisrų gesinimui vanduo numatomas imti iš šalia už apie 20 metrų Parko gatvėje esančio priešgaisrinio hidranto arba iš Ramučių tvenkinio, kuris nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 500 m.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio tinklai.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninius projektus bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklą ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Žemės sklype numatytas statyti vienbutis gyvenamasis namas. Gretimose teritorijose vyrauja pavienės gyvenamosios teritorijos.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Detaliojo plano koregavimas nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV Justina Pliskauskienė

Architektė Indrė Satkutė

PRIEDAS NR. 1

ESAMOS SUSIFORMAVUSIUS STATYBOS LINIJOS SCHEMA

Esama statybos
linija

Planuojamas
pastatas
lygiuojamas su
esamais
pastatais

