

2010 M. RUGSĖJO 30 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. ĮS-1541 PATVIRTINTO " DĖL KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SE., MASTAIČIŲ K. ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5247/0012:266, PAGRINDINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES KEITIMO, PADALIJIMO DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BEI STATYBOS REGLAMENTO IR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO", DETALIOJO PLANO PAGAL LR TPĮ 28 STR. 9 D. KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., MASTAIČIŲ K., SAMANŲ G. 24, KAD. NR. 5247/0012:762, 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 – D. K.

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, Volungės g. 7, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Samanų g. 24, kadastrinis Nr. 5247/0012:762

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti statinių statybos zoną ir ribą, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, suplanuojant individualų nuotekų valymo įrenginį, nenaikinant kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginio, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (įvažiavimo į sklypą vietą), nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detalajame 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.

BENDRIEJI DUOMENYS

2010 m. rugsėjo 30 d. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1541 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Alšėnų se., Mastaičių k. žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5247/0012:266, detalusis planas. Detaliuoju planu žemės sklypas padalintas į 14 žemės sklypų, pakeista pagrindinė žemės paskirtis iš žemės ūkio į Kitą.

Žemės sklypui Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Samanų g. 24, kadastrinis Nr. 5247/0012:762 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 7) patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

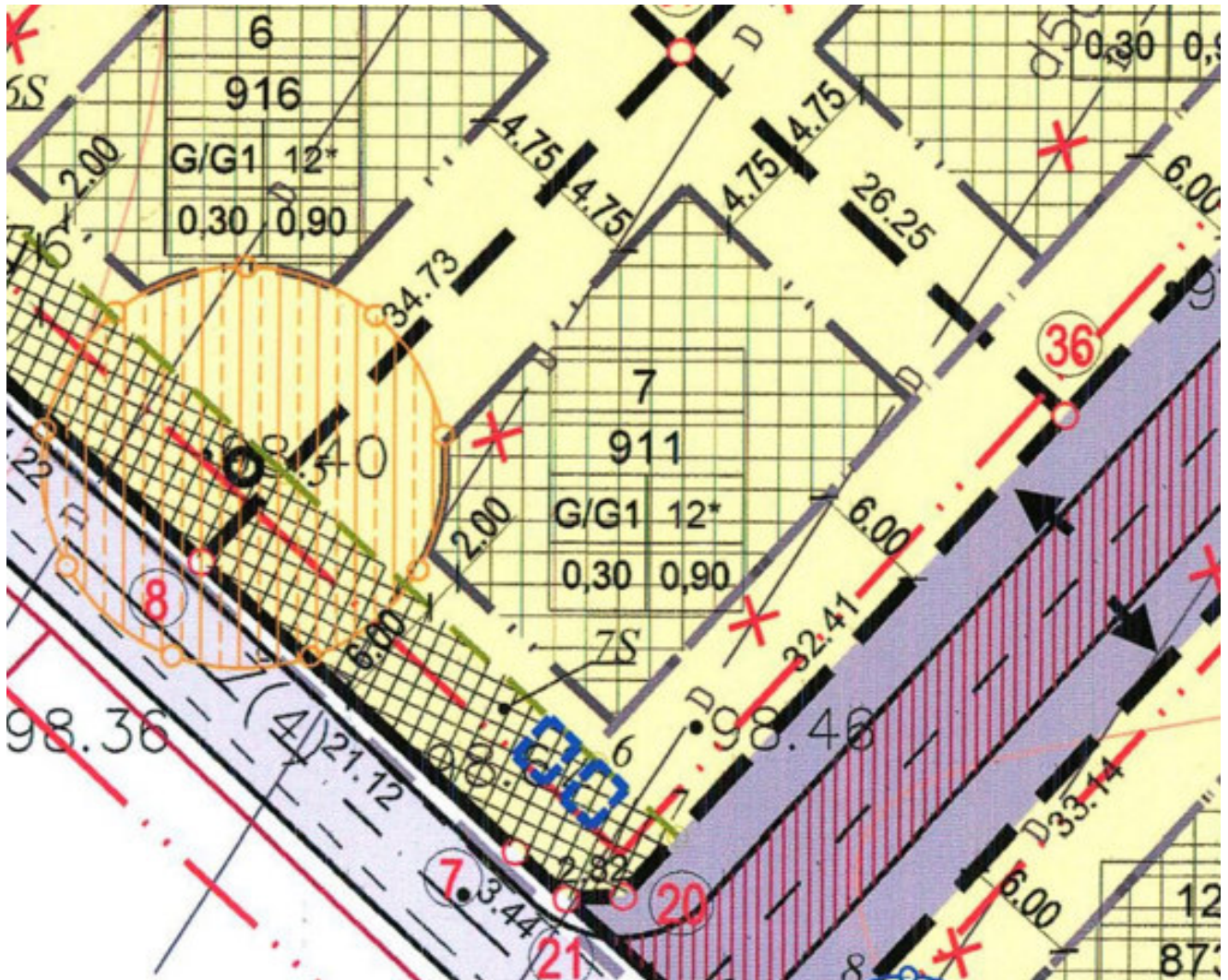
Žemės paskirtis – **kita**

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

Leistinas pastatų aukštis, m: **12 m*** (iki 3 aukštų) šlaitiniai stogai; 9 m - sutapdinti stogai)

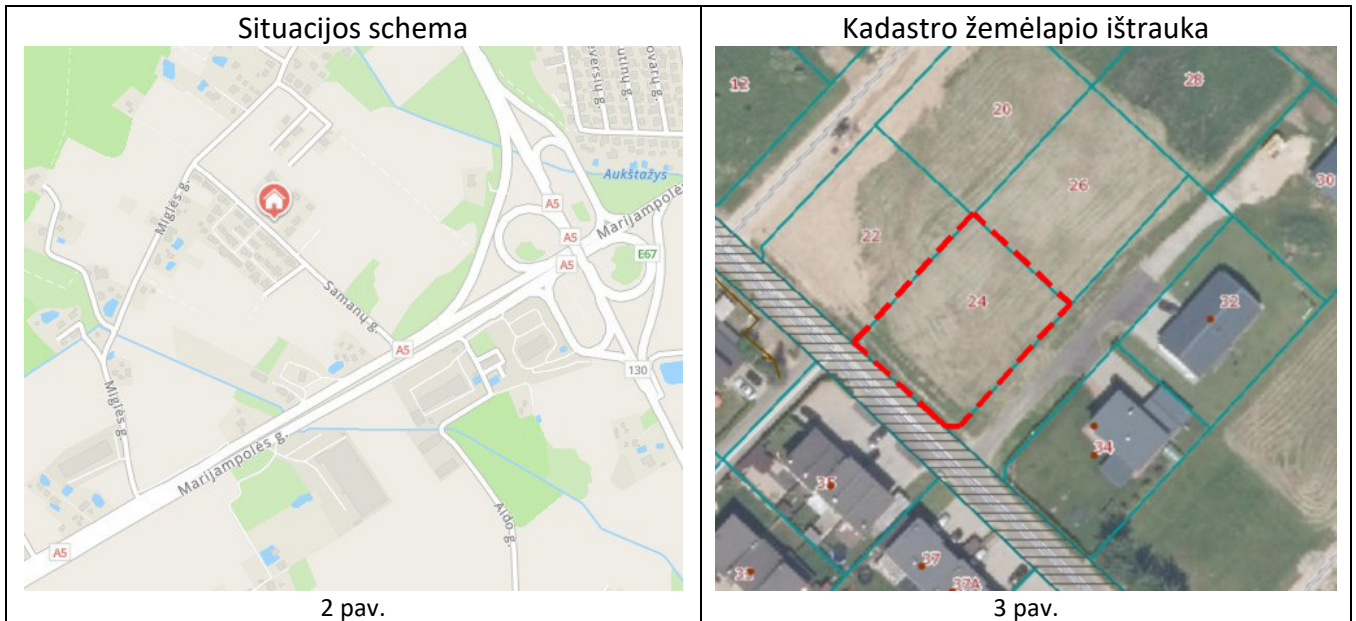
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 30**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,90**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Samanų g. 24, kadastrinis Nr. 5247/0012:762
Mastaičių k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1426813

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Plotas: 0.0911 ha

Privati nuosavybė

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Samanų g. 26, paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, suplanuotu akligatviui įrengti.

Pietinėje pusėje ribojasi su Samanų gatve.

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Samanų g. 22, paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

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:

KEIČIAMAI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

KEITIMO PRIEŽASTIS - PLANUOJAMO STATINIO AUKŠTINGUMAS.

2. APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - KADANGI GRETIMYBĖSE NEVYKSTA PLĖTRA, NUMATOMI DU INDIVIDUALŲS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS ŽEMĖS SKLYPE, KADANGI SKLYPE PLANUOJAMAS STATYTI

DVIBUTIS GYVENAMASIS NAMAS (NENAIGINANT KVARTALINIO BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO).

**3. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPAI (IVAŽIAVIMO Į SKLYPĄ VIETA)
KEITIMO PRIEŽASTIS - KONKRETIZUOJAMA PASTATO VIETA IR PADĖTIS ŽEMĖS SKLYPE.**

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* (iki 3 aukštų) šlaitiniai stogai; 9 m - sutapdinti stogai)**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 30**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,90**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritorijas (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 centralizuotas arba individualusis 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 šiaurinėje ir vakarinėje pusėje, numatant 3 metrų atstumą nuo sklypų ribų, kadangi statinio aukštingumas planuojamas ne daugiau kaip 8,5 metrų.

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu žemės sklype numatomas individualus buitinių nuotekų valymo įrenginys, nenaikinant pagal patvirtintą detalų planą numatyto kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginio. Lietaus tinklų sistema sprendžiama pastato techninio projekto metu.

Iš buitinių nuotekų valymo įrenginio išvalytas vanduo planuojamas nuvesti į hermetišką išvalyto vandens talpą. Vanduo bus naudojamas medelių ir krūmų laistymui, o perteklius išvežamas, sudarius sutartį su atsakinga įmone. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo 3 punktą turi būti išlaikomas 7 metrų atstumas tarp vandentiekio įvado į namą ir vietinės nuotekų valyklos.

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 (25 %), numatytas patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose (žr. pastabą Nr. 15), nekeičiamas. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypus numatyti iš suplanuotos gatvės (akligatvio) sklypo rytinėje pusėje. Įvažiavimo/išvažiavimo vieta tikslinama.

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

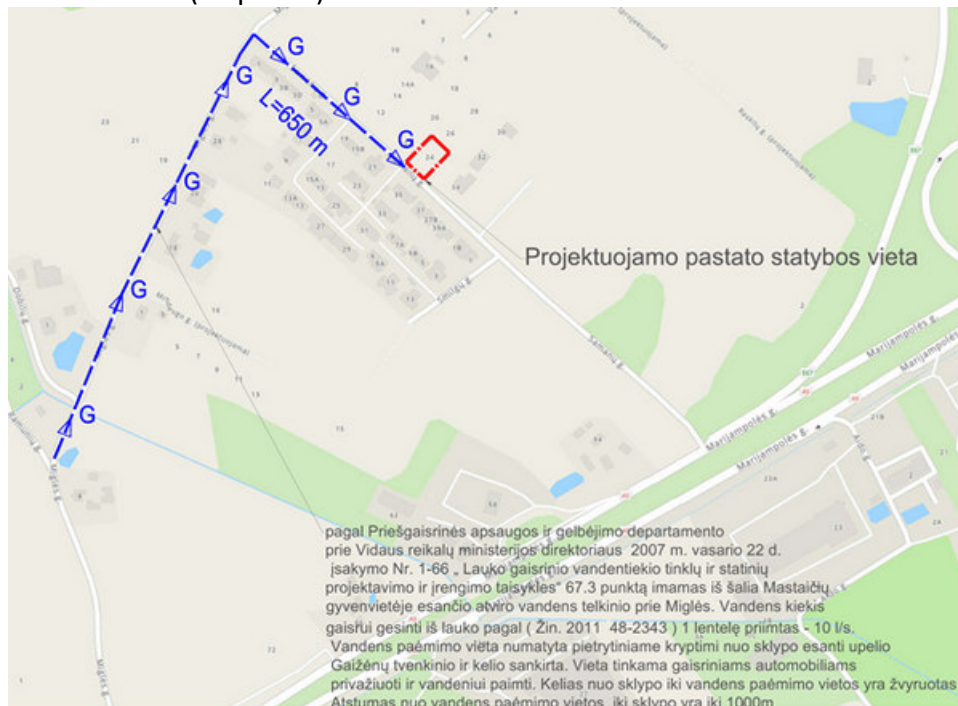
⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

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 Samanų gatve (D kategorijos).

Išorės gaisrų gesinimui vanduo numatomas imti iš šalia Mastaičių gyvenvietės esančio atviro vandens telkinio prie Miglės gatvės, esančio už apie 1000 m. Privažiavimas prie telkinio turi būti įrengtas pagal reikalavimus (žr. pav. 7).



7 pav. Privažiavimas prie telkinio

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos nėra įrengtų centralizuotų vandentiekio tinklų.

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 tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikštes, 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 arba dvibutis gyvenamasis namas. Gretimose teritorijose vyrauja pavienės gyvenamosios teritorijos bei žemės ūkio teritorijos ir miško žemė. Greta planuojamos teritorijos nenumatyti intensyvūs užstatymai.

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