

2004 M. RUGSĖJO 8 D. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. ĮS-1101 PATVIRTINTO 102728 KV. M ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPO KAUNO R. SAV., ROKŲ SEN., ROKŲ K., 20 SKL., DETALIOJO PLANO PAGAL LR TPĮ 28 STR. 9 D. KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ROKŲ SEN., ROKŲ K., ŽIBINTŲ G. 23, KAD. NR. 5273/0013:223, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 - 07

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

Detaliojo plano iniciatorius –D. G.

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., Rokų sen., Rokų k., Žibintų g. 23, kad. Nr. 5273/0013:223 Rokų k.v.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatant individualų buitinių nuotekų valymo įrenginį žemės sklype Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Žibintų g. 23, kad. Nr. 5273/0013:223, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliajame 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;

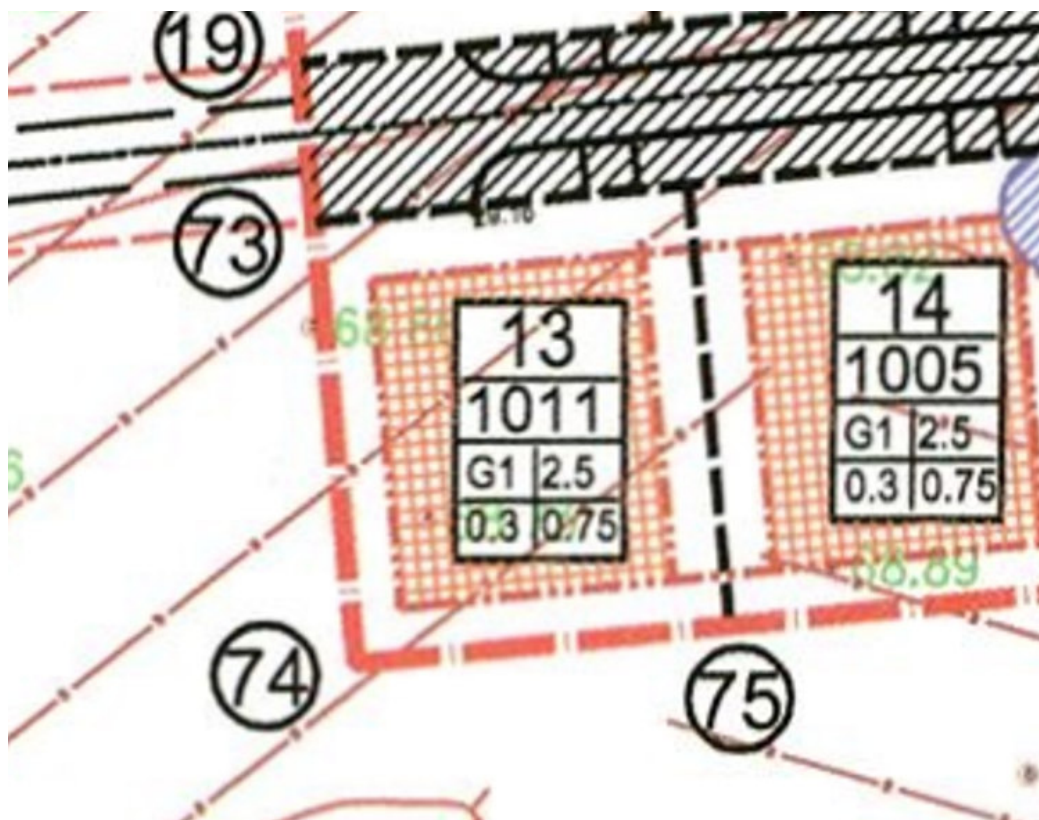
318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

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.

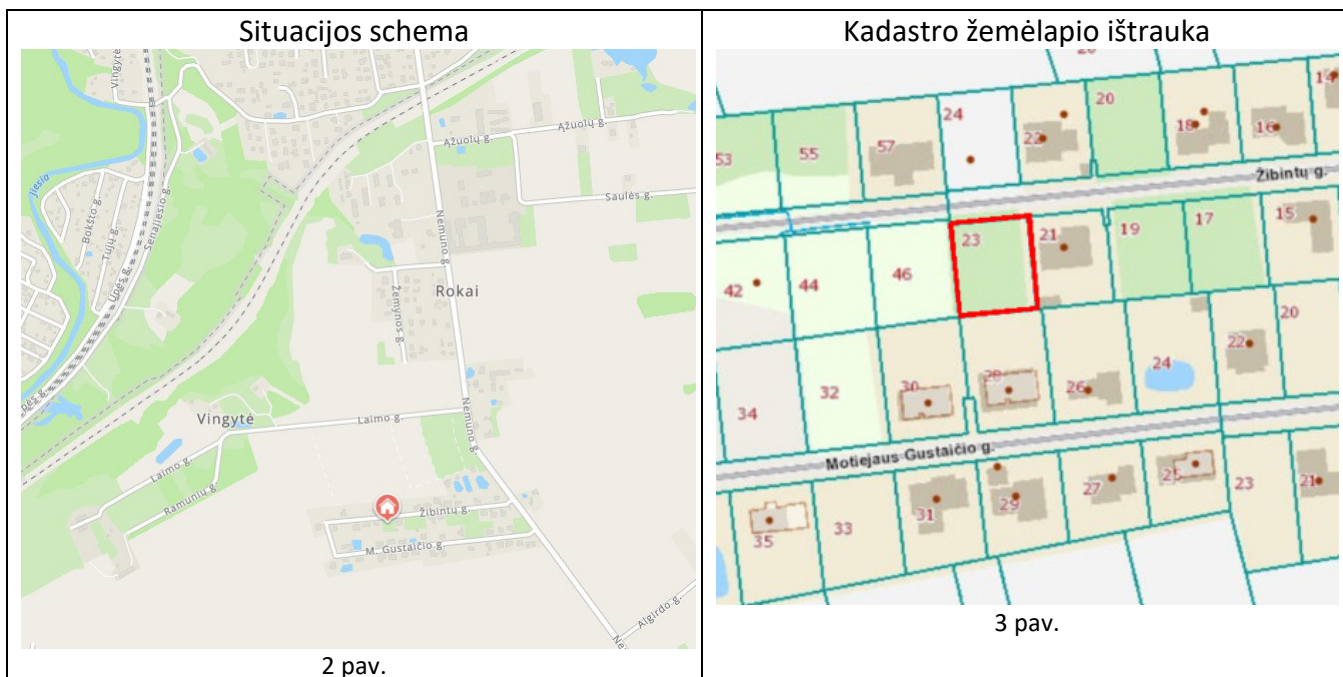
Žemės sklypui Kauno r. sav., Roky sen., Roky k., Žibintų g. 23, kad. Nr. 5273/0013:223 patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 13) (žr. 1 pav.):

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,75**



Detaliojo plano rengėjas – UAB Poliliniija

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Žibintų g. 23, kad. Nr. 5273/0013:223 Rokų k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/486308

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**

Naudojimo būdas/pobūdis: **Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**

Plotas: **0.1011 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Žibintų gatvės žemės sklypu: Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., kad. Nr. 5273/0013:236, plotas: 0.4578 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Žibintų g. 21, kad. Nr. 5273/0013:224, plotas: 0.1005 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Motiejaus Gustaičio g. 28, kad. Nr. 5273/0013:178, plotas: 0.1323 ha, paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Motiejaus Gustaičio g. 46, kad. Nr. 5273/0013:475, plotas: 0.1154 ha, paskirtis: Kita, naudojimo 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:

PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

KEITIMO PRIEŽASTIS - KADANGI KVARTALE NEĮRENGTAS KVARTALINIS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS IR ATSTUMAS IKI CENTRALIZUOTŲ ŪKIO-BUITIES NUOTEKŲ TINKLŲ YRA APIE 1500 M, NUMATOMAS INDIVIDUALUS BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINYS ŽEMĖS SKLYPE (NENAIKINANT KVARTALINIO BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIO).

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)***

** atitinka G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*

Leistinas pastatų aukštis: **2.5 aukšto**

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

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,75**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Esamas užstatytas teritorijas (U1) (žr. 4 pav.).



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

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas specialiojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (2021 m.) planuojama teritorija patenka į teritoriją, kur numatytas centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdai. Tačiau pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo plano aiškinamojo rašto 3.5. punktą „Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijų tikslinimas“ - *Urbanizuotose teritorijose, kuriose yra išvystyta tik geriamojo vandens tiekimo centralizuotoji sistema, nuotekų surinkimo (tvarkymo) infrastruktūrą vystyti tose šios teritorijos dalyse, kurios atitinka ekonominį kriterijų: vienam GE reikėtų įrengti mažiau kaip po 15 m*

gatvių tinklų (neskaičiuojant įvadų) arba vienam vartotojui (abonentui) vidutiniškai reikėtų įrengti mažiau kaip po 45 m gatvių tinklų (neskaičiuojant įvadų).

Esamame kvartale prie Žibintų gatvės yra iš viso 24 žemės sklypai, iš kurių 14 yra užstatyti ir nuotekas tvarko individualiai pagal išduotus statybos leidimus. Pagal 2024 08 29 UAB „Kauno vandenys“ gautas prisijungimo sąlygas Nr. 54-2492-2024 Artimiausi centralizuoti vandentiekio ir ūkio-buities nuotekų tinklai yra Senajiesio, Suvalkėlių ir Nemuno gatvių sankirtoje, atstumas apie 1500 m. Atsižvelgiant į tai bei vadovaujantis specialiojo plano 3.5. punkto pakeitimais, žemės sklype Kauno r. sav., Rokų sen., Rokų k., Žibintų g. 23, kad. Nr. 5273/0013:223, numatomas individualus buitinių nuotekų valymo įrenginys.

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba **nekeičiama**.

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu numatoma individualaus buitinių nuotekų valymo įrenginio vieta žemės sklype, nenaikinant pagal patvirtintą detalųjį planą numatyto kvartalinio buitinių nuotekų valymo įrenginio. Vanduo numatytas prisijungti prie kvartalinio vandens gręžinio. Lietaus tinklų sistema sprendžiama ir konkretizuojama 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.

Privalu užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklype esančio drenažo.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamo 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. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakyму Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms, nustatomas **25 %** privalomas želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Žemės sklype želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau kaip **253 kv. m**.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos Žibintų gatvės, besiribojančios su planuojama teritorija. Įvažiavimo vieta šiuo detaliojo plano koregavimu keičiama.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 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

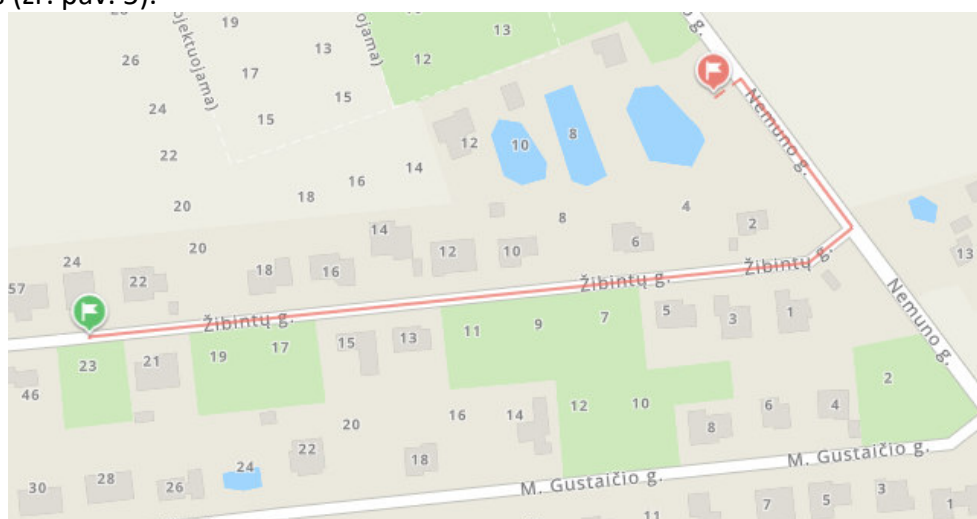
	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽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 Žibintų gatve (D kategorijos). Išorės gaisrų gesinimui pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d. įsakymo Nr. 1-547 /2024 (1.4 E) „Dėl Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių patvirtinimo“ 68 punktą vanduo numatomas imti iš esančio atviro vandens telkinio prie Nemuno gatvės, esančio už apie 450 m. Privažiavimas prie telkinio turi būti įrengtas pagal reikalavimus (žr. pav. 5).



5 pav.

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

Numatoma ūkinė veikla bus vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, artimoje aplinkoje nei gyvenamųjų, nei visuomeninės paskirties sklypų, kurių savininkų socialiniai interesai galėtų būti neigiamai veikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių, nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

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