

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Detaliojo plano koregavimas sklypuose Pamiškės g. 9 ir Volungės g. 17,
Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r.sav.

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-04-27 sprendimu Nr. TS-82, koregavimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-20 įsakymu „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ Nr. ĮS-381;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-03-26 įsakymu „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“ Nr. ĮS-644;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-479 (2025-03-27);
- Kauno r.sav. tarybos 2006-04-27 sprendimu Nr. TS-82 patvirtinto Kauno r.sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., žemės sklypo kadastro Nr. 5270/0008:153, detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r.sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Volungės g. 17, kadastro Nr. 5270/0008:807 ir Pamiškės g. 9, kadastro Nr. 5270/0008:806, planavimo darbų programa.

Detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-25-319.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-04-27 sprendimu Nr. TS-82 patvirtinto Kauno r.sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., žemės sklypo kadastro Nr. 5270/0008:153, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., Volungės g. 17, kadastro Nr. 5270/0008:807 ir Pamiškės g. 9, kadastro Nr. 5270/0008:806.

PLANAVIMO TIKSLAI

Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-04-27 sprendimu Nr. TS-82 patvirtinto Kauno r.sav., Raudondvario sen., Didvyrių k., žemės sklypo kadastro Nr. 5270/0008:153, detalųjį planą, t.y.:

Pertvarkyti žemės sklypus kadastro Nr. 5270/0008:806 ir 5270/0008:807;

Nustatyti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu pertvarkomi du 2006-04-27 patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypai Pamiškės g. 9 (detaliajame plane sklypas Nr. 97) ir Volungės g. 17 (detaliajame plane sklypas Nr. 98). Įregistruotas sklypas Pamiškės g. 9 padalinamas į tris sklypus, o sklypas Volungės g. 17 – į du sklypus. Sklypams pakeičiamas žemės naudojimo būdas: iš sklypo Pamiškės g. 9 suformuotiems sklypams į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, o iš sklypo Volungės g. 17 – į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas. Suformuotiems sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai.

Patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose sklypai buvo skirti kvartalinių artezinių vandens gręžinių, biologinių nuotekų valymo įrenginių, transformatorinės pastotės statybai bei vandens telkinių įrengimui. Sklypai suprojektuoti kaip servitutai požeminių ir antžeminių komunikacijų tiesimui ir skirti visiems projektuojamiems gyvenamosios paskirties sklypams. Tačiau teritorijoje nutiesus centralizuotus inžinerinius tinklus, detaliojo plano sprendiniai liko neįgyvendinti, išskyrus transformatorinės statybą sklype Volungės g. 17, ir įregistruoti servitutai neteko prasmės. Apie servitutų naikinimą raštu buvo informuoti visų gyvenamosios paskirties sklypų, kuriems servitutai įregistruoti, savininkai ir naudotojai.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą planuojami sklypai patenka į U3 zoną – naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais. T.p. patenka į esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančias teritorijas. Bendruoju planu

teritorijoje nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumas 0,8, pastatų aukštingumas – iki 12,5 m. Rengiamo bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendiniuose, nagrinėjami sklypai pažymėti kaip susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų aptarnavimo sklypai, kurie įsiterpę į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną. Gyvenamojoje zonoje nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumas 0,8, užstatymo tankis – 40%, pastatų aukštingumas – iki 9 m (2 aukštai).

Susisiekimas ir gretimybės

Į planuojamą sklypą Pamiškės g. 9 patenkama iš D kategorijos Pamiškės gatvės, tarp raudonųjų linijų 12 m. Pamiškės gatvė suformuota atskiru susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu kad.Nr. 5270/0008:808, priklausančiu UAB „Plotuva“, kaip ir planuojami sklypai. Planuojamame sklype Pamiškės g. 9 įregistruotas viešpataujantis 0,5142 ha kelio ir tinklų tiesimo servitutas sklype kad.Nr. 5270/0008:808 (Pamiškės gatvė).

Į sklypą Volungės g. 17 patvirtintu detalioju planu pateikimas numatytas iš D kategorijos Lomankos gatvės, tarp raudonųjų linijų 12 m. Lomankos gatvė yra valstybinėje žemėje ir atskiru sklypu nesuformuota. Jai nustatoma 10 m pločio kelio apsaugos zona. Sklypas Volungės g. 17 iš dviejų pusių ribojasi su D kategorijos Volungės gatve, tarp raudonųjų linijų 12 m, kuriai suformuotas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypas kad.Nr. 5270/0008:722. Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Plotuva“ ir Kauno rajono savivaldybei. Rengiamu detaliojo plano koregavimu, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės administracijos Infrastruktūros plėtros skyriaus sąlygomis, įvažos į suformuotus sklypus numatomos iš Volungės gatvės, siūlant įregistruoti viešpataujantį kelio ir tinklų tiesimo servitutą sklype kad.Nr. 5270/0008:722 (Volungės gatvė). Lygiagrečiai Lomankos gatvei, jos raudonųjų linijų ribose projektuojami tarnaujantys kelio servitutai S4 ir S5 skirti Lomankos gatvės platinimui.

Konkrečios patekimų į sklypus vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

Sklypas Pamiškės g. 9 iš visų pusių ribojasi su privačiais sklypais: šiaurės ir rytų pusėse ribojasi su privatiems savininkams priklausančiais vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypais Pamiškės g. 1 (kad.Nr. 5270/0008:805), Pamiškės g. 5 (kad.Nr. 5270/0008:819) ir Pamiškės g. 7 (kad.Nr. 5270/0008:818) bei UAB „Sito investicija“ priklausančiu gyvenamųjų teritorijų/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypu Pamiškės g. 3 (kad.Nr. 5270/0008:804). Pietų ir vakarų pusėse sklypas ribojasi su UAB „Plotuva“ priklausančiu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu kad.Nr. 5270/0008:808 – Pamiškės gatve. Kitoje Pamiškės gatvės pusėje išsidėstę vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei gyvenamųjų teritorijų/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai Pamiškės g. 24 (kad.Nr. 5270/0008:816), Pamiškės g. 26 (kad.Nr. 5270/0008:787), Pamiškės g. 28 (kad.Nr. 5270/0008:817), Pamiškės g. 30 (kad.Nr. 5270/0008:809), Pamiškės g. 32 (kad.Nr. 5270/0008:810) ir Pamiškės g. 34 (kad.Nr. 5270/0008:811).

Sklypas Volungės g. 17 rytų pusėje ribojasi su privačiais gyvenamųjų teritorijų/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypais Volungės g. 1 (kad.Nr. 5270/0008:801) ir Volungės g. 15 (kad.Nr. 5270/0008:775), šiaurės ir pietų pusėse – su UAB „Plotuva“ ir Kauno rajono savivaldybei priklausančiu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu kad.Nr. 5270/0008:722 – Volungės gatvė. Vakarų pusėje ribojasi su valstybinėje žemėje esančia D kategorijos Lomankos gatve. Kitoje Volungės gatvės pusėje išsidėstę gyvenamųjų teritorijų/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai Volungės g. 2 (kad.Nr. 5270/0008:767) ir Lomankos g. 10 (kad.Nr. 5270/0008:802), o kitoje Lomankos gatvės pusėje – vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties sklypai Lomankos g. 5 (kad.Nr. 5270/0008:1509) ir Lomankos g. 7 (kad.Nr. 5270/0008:1508) bei žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad.Nr. 5270/0008:1208.

Turimais duomenimis gretimos teritorijos jokios neigiamos įtakos nagrinėjamiems sklypams neturi. Planuojamų sklypų užstatymas gyvenamosios paskirties pastatu su priklausiniais neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams taip pat neturės.

Sklypų užstatymas

Atsižvelgiant į Kauno rajono savivaldybės administracijos pateiktas teritorijų planavimo sąlygas REG33728378 (2025-04-10) ir į 2006-04-27 patvirtintu detalioju planu aplinkiniuose

sklypuose nustatytus reglamentus, planuojamuose sklypuose leidžiama pastatų iki 9 m aukščio statyba. Didžiausias sklypuose leidžiamas užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas nustatomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Nustatant statybos zonos ribas atsižvelgiama į esamas apsaugos zonas bei į 2006-04-27 patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose gretimuose sklypuose nustatytas zonas. Statybos zona nuo sklypų ribų atitraukta ne mažiau kaip 3 m. Nuo gatvių iš įvažiaivimo į sklypus pusių statybos riba atitraukta 5 m. Nuo Lomankos gatvės pusės statybos zona sutampa su nutiestų inžinerinių tinklų ir įrengtos transformatorinės pastotės apsaugos zonų ribomis. Planuojamuose sklypuose nustatomas užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Konkreči pastato vieta ir sklypo išplanavimas, atitinkantis privalomus reikalavimus, sprendžiamas rengiant techninius projektus, kurie nustatyta tvarka vertinami, derinami ir kuriais vadovaujantis išduodami statybą leidžiantys dokumentai. Techninis projektas turi neprieštarauti tiek šio detaliojo plano sprendiniams, tiek galiojantiems įstatymams ir kitiems teisės aktams.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas bei intensyvumas, užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų dalis. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos, kadangi gyvenamasis namas nėra taršus objektas. Numatoma gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Sklype pastačius vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais, planuojamame pastate ir aplinkinėse teritorijose nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyv. pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

Sklypų infrastruktūra

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo). Saugotinių želdinių planuojamuose sklypuose nėra.

Projektuojant pastatą būtina įvertinti namo patalpų natūralios apšvietos reikalavimus bei išlaikyti privalomus atstumus tarp planuojamų želdinių ir statinių elementų pagal STR 2.02.09:2005 reikalavimus.

Inžineriniai tinklai

Pamiškės, Lomankos ir Volungės gatvėse, besiribojančiose su planuojamais sklypais, yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai (elektra, dujos, vandentiekis, buities ir lietaus nuotekos).

Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus turi būti gautos techninės projektavimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų bei kitų institucijų. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Rengiant techninį projektą ir nustačius, kad tinklai bus tiesiami ar jų apsaugos zonos pateks į kitus nuosavybės teise valdomus ar nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Prie centralizuotų vandentiekio, lietaus ir buities nuotekų tinklų Pamiškės g. 9 formuojamuose sklypuose jungiamasi nuo esamų įrengtų įvadų vietų, o Volungės g. 17 formuojamuose sklypuose – nuo per sklypus praeinančių tinklų. Vandentiekio, lietaus ir buitinių

nuotekų tinklų apsaugos zona po 2,5 m, kai tinklai pakloti iki 2,5 m gylyje, ir po 5 m, kai tinklai giliau nei 2,5 m gylyje.

Naujų pastatų prijungimui prie elektros tinklų turi būti jungiamasi prie esamų elektros spintų, esančių šalia projektuojamų sklypų ribų, arba pastatomos naujos spintos, skirtos aptarnauti naujai suformuotus sklypus. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Nuo spintos iki gyvenamojo namo turi būti projektuojama 0,4 kV elektros kabelių linija. Po kietomis dangomis esanti kabelio dalis turi būti apsaugota PVC dėkle. Kabelio apsaugos zona po 1 m pločio.

Pagal Telia Lietuva, AB pateiktus duomenis, artimiausi požeminių ryšių komunikacijų tinklai yra Lomankos g. Techninio projekto rengimo metu ryšių kabelis turi būti jungiamas nuo artimiausio ryšio šulnio Lomankos g. Kabelio apsaugos zona po 1 m pločio.

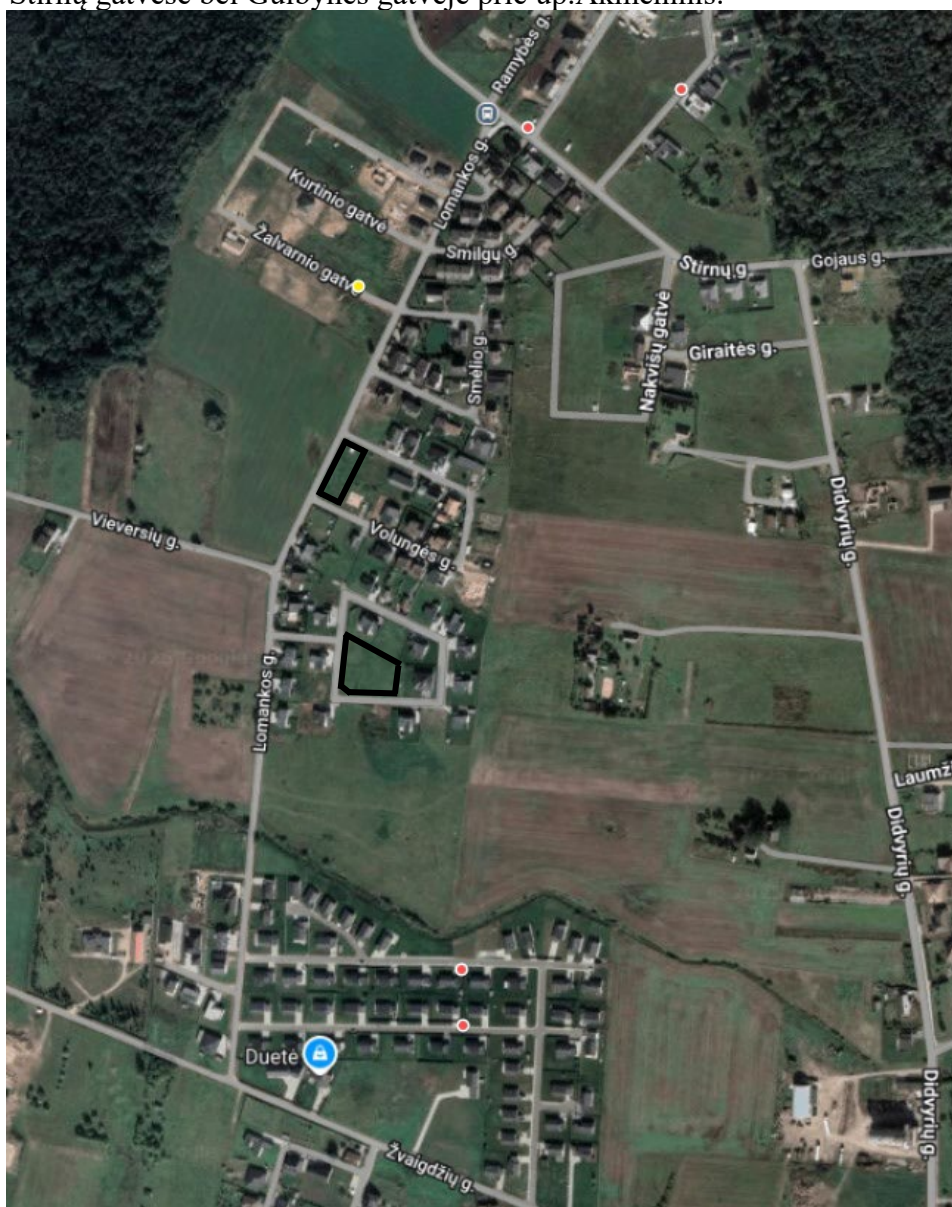
Pagal Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą, planuojami sklypai patenka į necentralizuotos šilumos gamybos zoną, todėl techninio projekto rengimo metu turi būti pasirenkami alternatyvūs šildymo variantai.

Esant poreikiui prisijungti prie dujotiekio tinklų, techninio projekto rengimo metu turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos.

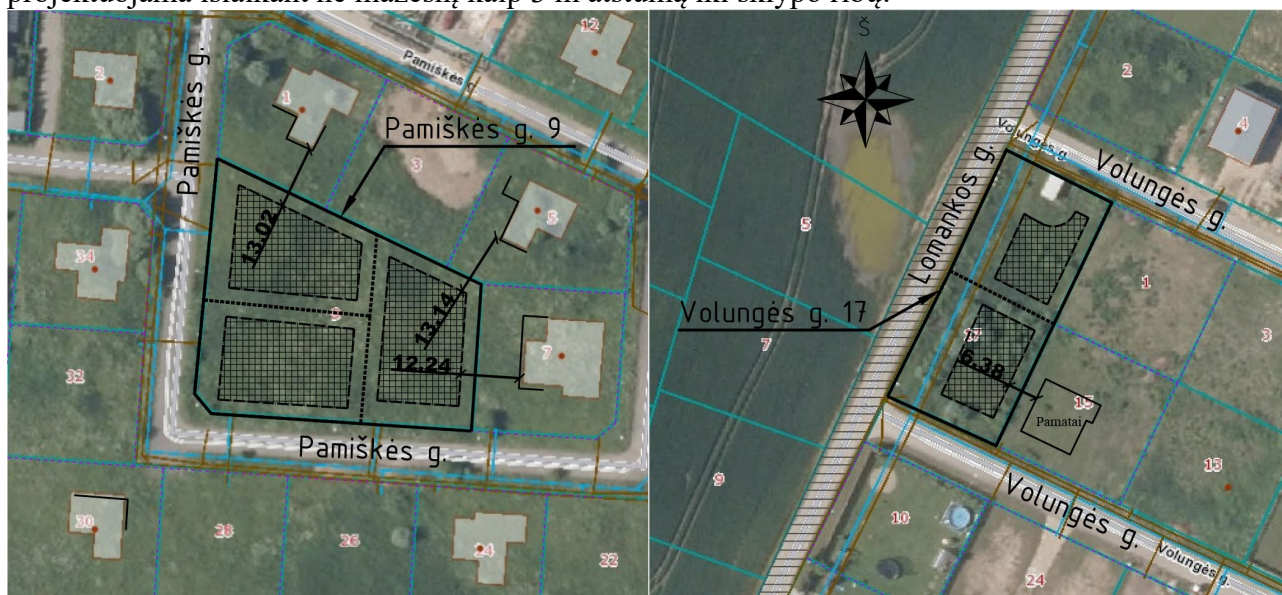
Gaisrinė sauga

Prie planuojamų sklypų privažiuojama esamomis D kategorijos Lomankos, Volungės ir Pamiškės gatvėmis.

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš centralizuoto vandentiekio sistemos. Artimiausi gaisriniai hidrantai, priklausantys UAB "Giraitės vandenys", yra prie Lomankos gatvės esančiose Žalvarinių ir Stirnų gatvėse bei Gulbynės gatvėje prie up. Akmeninis:



Statant pastatus planuojamuose sklypuose turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių pastatų arba pritaikytos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės sienos, bendri gaisriniai skyriai ir pan.), kaip tai numatyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Šiuo metu artimiausi gyvenamieji namai nuo planuojamame sklype Pamiškės g. 9 projektuojamų statybos zonų nutolę ne mažiau kaip 10 m, o nuo sklype Volungės g. 17 projektuojamų statybos zonų – ne mažiau kaip 6 m. Statybos zona formuojamuose sklypuose projektuojama išlaikant ne mažesnę kaip 3 m atstumą iki sklypo ribų:



Detaliojo plano koregavimo riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis. Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano koregavimo galiojimo ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkiniam užstatymui neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Planuojamuose sklypuose pastačius gyvenamuosius namus, būtų sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, geriau išnaudojama teritorijoje išvystyta susisiekimo bei inžinerinė infrastruktūra.

Biologinei įvairovei, paviršinių ir požemio vandenų ar dirvožemio ištekliams planuojama veikla įtakos neturės, nes teritorijoje yra išvystyta visa centralizuota miesto inžinerinė infrastruktūra. Rekreacinei aplinkai apčiuopiamos įtakos taip pat nenumatoma.

Planuojamoje vietovėje istorijos, archeologijos ar kultūros paveldo objektų nėra, sklypas nepatenka į saugomas teritorijas.

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą planuojami sklypai patenka į U3 zoną – naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais. Teritorijoje parengtiems ir galiojantiems specialiesiems planams įtakos neturi.

PRIEDAI:

1. DPK sprendinių brėžinys. Sklypas Pamiškės g. 9, K-VT-52-25-319-DPK-02.1;
2. DPK sprendinių brėžinys. Sklypas Volungės g. 17, K-VT-52-25-319-DPK-02.2;
3. Detaliojo plano koregavimas. Transporto judėjimo schema, K-VT-52-25-319-DPK-03;
4. Sklypo Pamiškės g. 9 nuosavybės dokumentai (RC išrašas ir sklypo ribų planas);
5. Sklypo Volungės g. 17 nuosavybės dokumentai (RC išrašas ir sklypo ribų planas);
6. 2006-04-27 patvirtinto detaliojo plano kopija ir patvirtinimo dokumentas.

PV architektė Kristina Burdulytė
Kvalifikacijos atestato Nr.A2072