
Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-09-22 sprendimu Nr. TS-198 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., J. Biliūno g. 104, kadastro Nr. 5280/0004:17, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., J. Biliūno g. 104, kadastro Nr. 5280/0004:422

(Toliau – Detalusis planas)

TPD Nr. K-VT-52-25-229

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – privatus asmuo atstovauja MB „GarnytėLT“, architektė Eglė Garnytė.

Detaliojo plano rengėjas – MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Marius Vainius, architektė Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com

Keičiamas detalusis planas: Sklypo Nr.17, Biliūno g.104, Šlienavos k., Samylų sen., Kauno r., kurio plotas 5609 kv. m pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo iš žemės ūkio į kita mažaaukščių gyvenamųjų namų, padalijimo į 3 sklypus detalusis planas (T00024249).

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., J. Biliūno g. 104, 104A

Planavimo tikslai:

1. žemės sklypų, kadastro Nr. 5280/0004:422 ir kadastro Nr. 5280/0004:53, pertvarkymas;
2. suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Planavimo uždaviniai:

1. Prie žemės sklypo, kadastro Nr. 5280/0004:422, prijungti žemės sklypą, kadastro Nr. 5280/0004:53;
2. Detalizuojant Kauno r. sav. teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti žemės sklypų žemės naudojimo būdą (-us), teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kitus reglamentus.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28

sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-11 įsakymas Nr. Nr. ĮS-255 „DĖL TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas Nr. REG31660089 2025-03-14
- **Išduotos teritorijų planavimo sąlygos**

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo sąlygas (toliau -Sąlygos) išdavusios institucijos pavadinimas	Sąlygų Nr.	Sąlygų išdavimo data
1.	AB „Energijos skirstymo operatorius“	REG33975048	2025-04-15
2.	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG33990084	2025-04-16
3.	Lietuvos kariuomenė	REG33996115	2025-04-16
4.	Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“	REG34050262	2025-04-17
5.	Telia Lietuva, AB	REG34053734	2025-04-17
6.	Akcinė bendrovė „Via Lietuva“	REG34389859	2025-04-24
7.	Kauno rajono savivaldybės administracija	REG34617782	2025-04-30
8.	Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG34655815	2025-04-30

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

bendrieji planai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas

specialieji planai:

- T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas

- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudotas topografinis planas, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei kiti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima 2 registruotus žemės sklypus. Planuojamoje esančio registruoto žemės sklypo duomenys:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
5280/0004:422	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Jono Biliūno g. 104	Kita Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 36.00 kv. m • Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Plotas: 97.00 kv. m • Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Plotas: 36.00 kv. m

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
			- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Plotas: 270.00 kv. m Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100636096 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 308 kv. m - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100258090 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m
5280/0004:53	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Jono Biliūno g. 104A	Kita Gyvenamosios teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
			- vienuoliktasis skirsnis) Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100636096 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 40 kv. m

Planuojama teritorija ribojasi su:

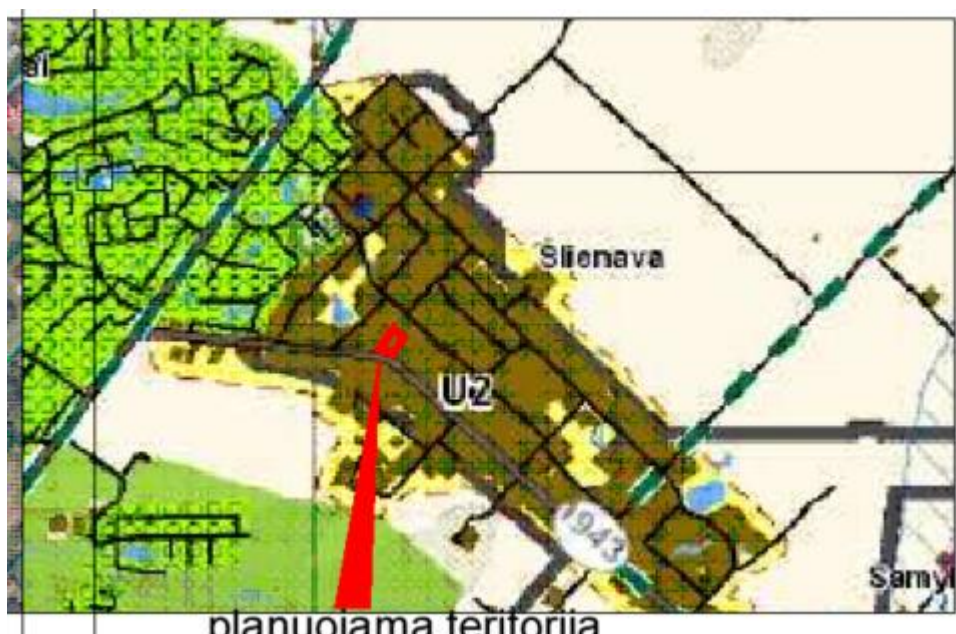
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pastabos
5280/7001:5	Kauno r. sav., Kauno r. sav. teritorija	Kita Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Kelias – Valstybinės reikšmės rajoninis kelias Nr. 1943 Privažiuojamasis kelias prie Šlienavos nuo kelio Vaiš 4400-5813-4162

5280/0004:606	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Jono Biliūno g. 106	Kita Visuomeninės paskirties teritorijos Pastatas – Kultūros namai 5200-0054-2012 Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai 5200-0054-2012
5280/0004:197	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Jono Biliūno g. 102	Kita Gyvenamosios teritorijos
5280/0004:101	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Vyšnių g. 21	Kita Gyvenamosios teritorijos Pastatas – Gyvenamasis namas 5297-7033-8011 Pastatas – Ūkio pastatas 4400-0249-2453 Pastatas – Šiltnamis 4400-0249-2531 Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai 4400-0249-2597
5280/0004:104	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Vyšnių g. 23	Kita Gyvenamosios teritorijos

5280/0004:423	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Jono Biliūno g. 104B	Kita Vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Pastatas – Gyvenamasis namas 4400-6605-2291 Pastatas – Gyvenamasis namas 4400-6605-2280
---------------	---	---

Planuojamoje teritorijoje išvedžiotos inžinerinės komunikacijos: vandentiekio ir nuotekų tinklai, elektros tinklai.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis



Esamos užstatytos teritorijos		Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	GC - Mišri centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 1,0	12,5	10%	p.2	+	p.21 p.17				
		Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	GM - Mišri gyvenamoji teritorija			≤ 0,8	12,5	5%				p.2	+	p.12 p.21	
		Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais				≤ 0,8	12,5					p.2	++	p.1 p.3 p.7	Kaimynų grupių, kvartalų išplanavimo projektai
		Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros	GC - Mišri centro teritorija			≤ 0,8	12,5					p.2	++	p.1 p.7	

Plėtros teritorijos laikotarpiai iki 2019 m.

masios paskirties sklypams ≤ 0,6
namų paskirties sklypams ≤ 0,8

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Pagal jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į U2 esamo užstatymo tankumo teritrijas.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS								
6.	U_UCS_F	Urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	<u>Kitos paskirties žemė (KT)</u> (dominuojanti)	G1	(3)	(3)	10	2
				G2, V, K, R	60	1,4	15	3
				A1, A2	-	-	-	-
				P, I1	80	2,5/10	15	3
				I2, B, E	(2)	(2)	(2)	(2)
			Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)
			Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)
			Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)
7	U_UCS_E	Kiti gyvenamieji	Kitos paskirties žemė (KT)					

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimą planuojama teritorija patenka į urbanistinių centrų susiformavusias urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas.

T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas,



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritor

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

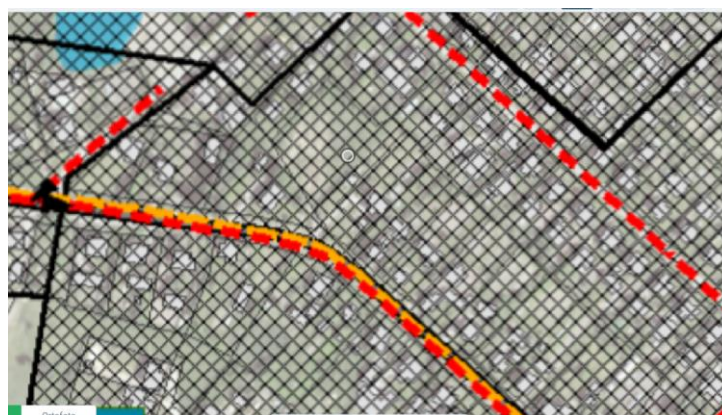
 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į centralizuoto geriamojo vandens tiekimo ir centralizuoto arba individualaus nuotekų tvarkymo zoną

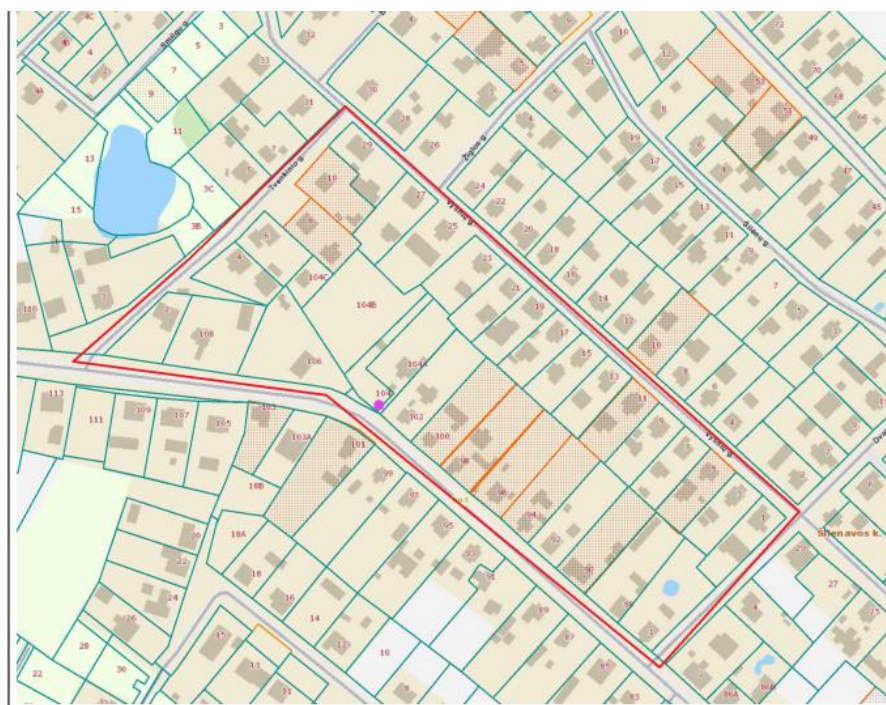
Planuojama teritorija pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius patenka į planuojamų paviršinių vandens nuotekų baseiną.



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojama teritorija
	Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
	Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblynės
	Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
	Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
	Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
	Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
	Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
	Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaisėnis
	Administracinės seniūnijų ribos
	Administracinės gyvenviečių ribos
	Naudingosios iškaskenos

Vadovaujantis pagal Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalimi, kadangi yra atliekamas detaliojo plano keitimas planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžties, dėl to papildomai yra nagrinėjama teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį:

Nagrinėjamą teritoriją sudaro kvartalas: tarp Vyšnių, Dvareliškių, J. Biliūno ir Tvenkinio g.



Analizuojama teritorija

Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą. Kvartalas sudaro Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų

teritorijos su inžinerine infrastruktūra.

Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą, darniai pritaps prie aplinkinių teritorijų, detaliuoju planu sujungiami žemės sklypai, dėl to poveikio urbanistikai neturės, pritaps prie kvartalo.

Kvartale yra gyvenamieji namai bei vienas visuomeninės paskirties žemės sklypas.

Kvartale išvystyta inžinerinė infrastruktūra bei susisiekimo sistema.

Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja gyvenamosios teritorijos. Detaliojo plano sprendiniai neįtakos šios vietovės kraštovaizdžiui. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti inžineriniai tinklai.

Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Teritorijoje ir šalia jos nutiesti elektros tinklai, centralizuoti vandentiekio, nuotekų tinklai.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas:

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas. Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, Natūra 2000 teritorijų, saugomų teritorijų, nacionalinių ir regioninių parkų.

Inžinerinė infrastruktūra:

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesta 0,4 kV elektros požeminė linija. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šalia planuojamoje teritorijos yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5

metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

PV architektas



Marius Vainius

Architektė



Eglė Garnytė

II SPRENDINIAI.

Vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais sujungiami žemės 5280/0004:422, 5280/0004:53 sujungiami į viena proj Nr. 1-1 ir nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:
Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais.

%

Duomenys apie planuojamus žemės sklypą:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Inten sy- vuma s	
1-1	3101	KT/ G1	8,5	19	0,4	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Plotas: 159.00 kv. m Aerodromo apsaugos zonos (iii skyrius, pirmasis skirsnis) 3101 kv.m. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100636096 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 348 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100258090 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

KT – Kita, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos,

Statinių aukštis nustatomas 8,5 m. iki stogo kraigo.

Statant 2 ar daugiau vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų viename žemės sklype turi būti ne mažesnis nei 6 metrų atstumas tarp pastatų. Tiksliai pastatų vieta sprendžiama rengiant techninį projektą.

Projektuojamai sklypui proj. Nr. 1-1 nustatomas užstatymo tipas: sodybinis užstatymas. Planuojamuose žemės sklypuose numatomi vieno/dviejų buto gyvenamieji pastatai. Žemės sklypams nustatomi du naudojimo būdai, jie pažymėti pagrindiniame sprendinių brėžinyje su skirtinga režimų riba, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos nustatomos ties Vėtrungės g. pėsčiųjų dviračių tako įrengimui.

Planuojama užstatymo zona išlaikant 3 m. atstumą nuo kaimyninių žemės sklypų.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypams proj. Nr. 1-1 nustatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25 % Įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Detaliajame plane statybos zonose statomiems 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Sprendžiama rengiant statinio techninį projektą. atstumas gali būti sumažinamas gavus gretimų žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. statybos sustabdymas. savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, statant pastatus arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai).

Tiksliai pastatų vieta, plotas, automobilių stovėjimo vieta ir skaičius nustatomas rengiant techninį projektą.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandentiekio tinklai: Centralizuoti vandentiekio tinklai pasijungimas nuo J. Biliūno. esančių tinklų. Sprendžiama rengiant techninių projektą pagal išduotas technines sąlygas.

Ūkio - buities nuotekų tinklai: Centralizuoti nuotekų tinklai pasijungimas nuo J. Biliūno g. esančių tinklų. Įrengimas sprendžiamas techniniame projekte.

Lietaus nuotekų tinklai: Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019 m. rugsėjo 26 d. sprendimu ts-345 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ sklypas patenka į paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją. paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų nuvedimas numatomas į artimiausią vandens telkinį esantį už apie 500 m į vakarų pusę nuo planuojamos teritorijos. Alternatyva: atsiradus galimybei nuvesti prie artimesnio vandens telkinio (privataus) gavus teisės aktus nustatyta tvarka sutikimus. Įrengimas sprendžiamas techniniame projekte. Atvedus centralizuotus tinklus planuojama jungtis prie jų. Įrengimas sprendžiamas techniniame projekte.

Ryšių tinklai: Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulnio. Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Elektros tinklai: elektros tinklai numatomi prijungti nuo esamų tinklų. Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis detaliojo plano keitimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas

užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

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. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines

galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m.

Detaliojo plano keitimas atliktas 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.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m..



Planuojama teritorija iki artimiausio tvenkinio yra nutolusi 600 m atstumu.

Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrانتus. Tarp planuojamoje teritorijoje planuojamų ir gretimų pastatų atstumas yra 6 m. (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Susisiekimo dalies sprendiniai.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamo sklypo ribose, atitinkantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvinius reikalavimus ir yra sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje.

Įvažos į žemės sklypą:

- Įvažiavimas į sklypus nuo J. Biliūno g.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Atliekos. Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė