

Žemės sklypo Slėnio g. 7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno raj.,
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus ir plano iniciatorių Arvydo Čėsnos bei Birutės Čėsniienės prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. JS-623 (2017-04-04) ir Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-400 (2017-04-11).

Detaliojo plano koregavimo tikslas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129. Koregavimo uždaviniai: padalinti sklypą kad.nr. 5247/0009:129 į keletą sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas žemės sklypas yra Slėnio g. 7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno raj. Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr.44/1691053), kadastro Nr.5247/0009:129, plotas 0,7847 ha), kaip Arvydo Čėsnos ir Birutės Čėsniienės nuosavybė. Esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklype įrengtos valstybei priklausiančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; elektros linijų apsaugos zonos; paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos. Sklypo plotas ir kampų koordinatės nurodytos pagal patvirtintus kadastrinius matavimus. Sklypas šiaurine kraštine ribojasi su įregistruotais žemės sklypais kad.nr. 5223/0007:30 (Žalioji g. 19), nesuformuotu sklypu prie pastato adresu Žalioji g. 9 ir 5223/0007:63, rytine kraštine - su įregistruotu žemės sklypu kad.nr. 5223/0010:51 (Atgimimo g. 12), pietine kraštine - su įregistruotais žemės sklypais kd.nr. 5223/0010:55 ir 5223/0010:54 (Slėnio g. 9), vakarine kraštine – su įregistruotu žemės sklypu kad.nr.5223/0010:582.

Sklype įregistruoti servitutai: kelio servitutas (kodas 215; tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas 264 kv.m);

Sklypas turi kelio servitutą žemės sklype kadastro nr. 5223/0010:582 (kodas 115; viešpataujantis daiktas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas 264 kv.m).

PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Nėra – planuojama teritorija yra aprūpinta ir, esant poreikiui, bus aprūpinama papildomai reikalingomis inžinerinėmis komunikacijomis prisijungiant prie esamų centralizuotų tinklų ir įrenginių, esančių planuojamoje teritorijoje arba šalia jos. Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų inžinerinių komunikacijų, privalomai turi būti gautas sutikimas iš asmenų, įrengusių šias komunikacijas.

UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-4, Kaunas Tel.: 8615 56244 el.p.:s.urbelis@gmail.com					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Slėnio g.7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2017.10		Žymuo	2016/11-ABC-DP/AR			
	Dir.	S.Urbelis	2017.10		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatoriai: A.Čėsna, B.Čėsniienė					DPK	AR			5

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Planavimo iniciatorių Arvydo Čėsnos ir Birutės Čėsniienės pageidavimu, detaliojo plano koregavimo metu numatomas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129. Koregavimo uždaviniai: padalinti sklypą kad.nr. 5247/0009:129 į keletą sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita. Plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, kadangi rengiamu projektu vykdomas patvirtinto detaliojo plano koregavimas – esamas žemės sklypas padalinamas į keletą žemės sklypų, iš kurių vienas numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kiti – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Patvirtinto detaliojo plano koregavimu, statinių aukštingumas planuojamas 8,50 m. Statinių statybos zonos ribos planuojamos taip, kad nepažeistų gretimų sklypų interesų – statybos zonos ribos atitraukiamos nuo dalinamo sklypo ribos pagal galiojančius teisės aktus – per 3,0 m; užstatymo tankis – priklausomai nuo sklypo dydžio planuojamas nuo 26 iki 35; užstatymo intensyvumas – 0,52 – 0,70; planuojamas privalomas želdinių plotas pagal galiojančias normas (gyvenamosios paskirties sklypuose planuojamas 25 proc. sklypo ploto). Planuojamuose sklypuose numatomi statyti vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo metu numatomas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129. Koregavimo uždaviniai: padalinti sklypą kad.nr. 5247/0009:129 į keletą sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita. Įvažiavimai į dalinamus sklypus planuojami per vakarų pusėje esantį žemės sklypą, kuriame yra registruotas kelio servitutas (viešpataujantis daiktas), ir per planuojamoje teritorijoje numatytą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą bei per planuojamus servitutus dalinamuose žemės sklypuose.

Patvirtinto detaliojo plano koregavimu, esamas žemės sklypas padalijamas į atskirus sklypus: vienas sklypas numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; devyni sklypai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojamas statinių aukštingumas – 8,50 m. Statinių statybos zonos ribos planuojamos taip, kad nepažeistų gretimų sklypų interesų – statybos zonos ribos atitraukiamos nuo planuojamų sklypų ribų pagal galiojančius teisės aktus – per 3,0 m nuo ribos; užstatymo tankis – priklausomai nuo sklypo dydžio planuojamas nuo 26 iki 35; užstatymo intensyvumas – 0,52-0,70; planuojamas privalomas želdinių plotas - pagal galiojančias normas (planuojama 25 proc. atidalinamo sklypo ploto gyvenamosiose teritorijose). Planuojamuose sklypuose numatomi statyti vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais (esami įregistruoti): žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; elektros linijų apsaugos zonos; paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir

UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-4, Kaunas Tel.: 8615 56244 el.p.:s.urbelis@gmail.com					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Slėnio g.7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2017.10		Žymuo	2016/11-ABC-DP/AR			
	Dir.	S.Urbelis	2017.10		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatoriai: A.Čėsna, B.Čėsniienė					DPK	AR			5

pakrantės apsaugos juostos. Dalinamuose žemės sklypuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai šiuo projektu dėl iškėlimo nesprenžiami. Melioracijos įrenginių rekonstravimo projektas turi būti parengtas iki sklypuose projektuojamiems statiniams statybos leidimų išdavimo (melioracijos įrenginiai turi būti iškeliami iš numatomų statiniais užstatyti sklypų zonų).

Rekonstravus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Dalinami sklypai yra aprūpinti ir bus aprūpinami vandeniu prisijungiant prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, o buitinės nuotekos yra ir bus šalinamos taip pat prisijungiant prie esamų centralizuotų nuotekų. Prijungimas prie elektros tinklų yra ir bus vykdomas nuo artimiausių esamų elektros tinklų.

Projektuojant užstatymą, turi būti išlaikytos apsaugos zonos nuo esamų ir naujai klojamų inžinerinių tinklų (visos inžinerinės komunikacijos bus įrengiamos/prijungiamos pagal atsakingų institucijų išduotas planavimo sąlygas).

Automobilių parkavimas numatomas dalinamų sklypų ribose remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais: planuojamiems gyvenamosios paskirties pastatams – *vieno buto pastatui*, kurio plotas iki 70 kv.m - 1 vieta, pastatui, kurio plotas 70-140 kv.m – 2 vietos; pastatui, kurio plotas didesnis kaip 140 kv.m – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniams kaip 140 kv.m esančiams naudingam plotui; dviejų butų pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 140 kv.m – 2 vietos, pastatui, kurio naudingas plotas viršija 140 kv.m – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniams kaip 140 kv.m esančiam naudingam plotui. Automobilių parkavimo vietų skaičių būtina tikslinti pagal statinių techninį projektą.

GAISRINIAI REIKALAVIMAI

Gaisro plitimas į gretimus pastatus/teritorijas ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninių projektų metu, privaloma išlaikyti minimalius reikalaujamus atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

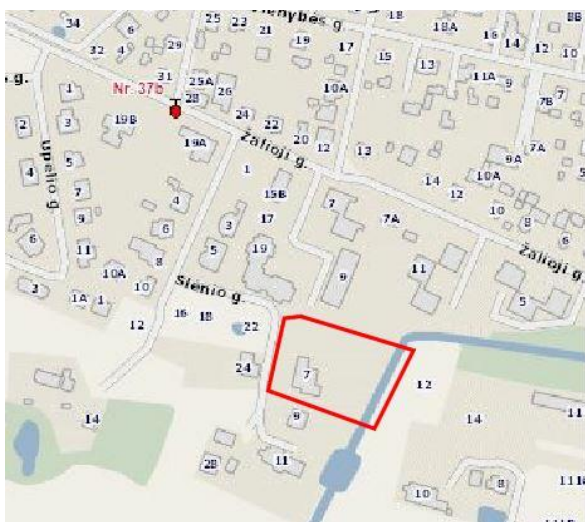
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jeigu pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produkto, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisriniai atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos: priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria

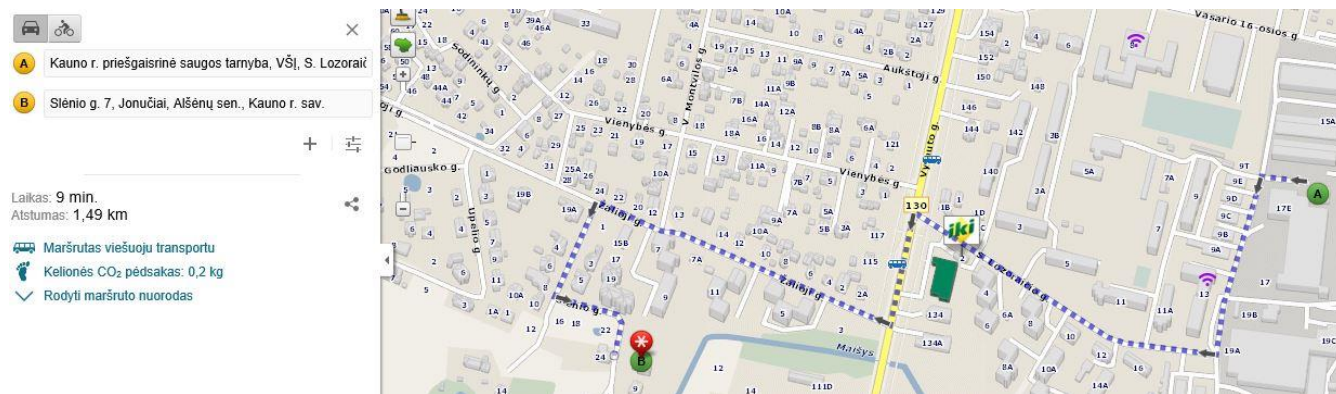
UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-4, Kaunas Tel.: 8615 56244 el.p.:s.urbelis@gmail.com					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Slėnio g.7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2017.10		Žymuo	2016/11-ABC-DP/AR			
	Dir.	S.Urbelis	2017.10		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatoriai: A.Česna, B.Čėsnienė					DPK	AR			5

gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Gaisrų gesinimas planuojamoje teritorijoje planuojamiems statyti statiniams numatomas vykdyti naudojant esamus esamose vandentiekio trasose įrengtus gaisrinius hidrانتus. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklą skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Artimiausias hidrantas yra nr.37b – už ~250m nuo planuojamos teritorijos Žaliojoje gatvėje:



Artimiausia Kauno apskrities PGV yra įsikūrusi S.Lozoraičio g. 17D, Garliava, Kauno raj. (Garliavos komanda), esanti už 1,49 km nuo planuojamos teritorijos:



SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai (žemės sklypo padalijimas į keletą sklypų, nustatant jiems vienuabučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) būdus, teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita) neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo eigoje

UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-4, Kaunas Tel.: 8615 56244 el.p.:s.urbelis@gmail.com					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Slėnio g.7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2017.10		Žymuo	2016/11-ABC-DP/AR			
	Dir.	S.Urbelis	2017.10		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatoriai: A.Česna, B.Čėsnienė					DPK	AR			5

planuojami sprendiniai neprieštaruja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštaruja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, kadangi rengiamu projektu vykdomas patvirtinto detaliojo plano koregavimas – sklypas padalinamas į keletą sklypų, iš kurių vienas numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kiti – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Sprendinių įgyvendinimas leis racionaliau išnaudoti esamas teritorijas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo trečiųjų šalių teisių ir interesų.

UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-4, Kaunas Tel.: 8615 56244 el.p.:s.urbelis@gmail.com					Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. TS-491 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypų, kadastro Nr. 5247/0009:3 ir kadastro Nr. 5247/0009:77, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Slėnio g. 7, kadastro Nr. 5247/0009:129				
Atestato	Pareigo	V., pavardė	Data	Parašas	Slėnio g.7, Jonučių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav.				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017.10		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2017.10		Žymuo	2016/11-ABC-DP/AR			
	Dir.	S.Urbelis	2017.10		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Iniciatoriai: A.Čėsna, B.Čėsniėnė					DPK	AR			5