

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto pavadinimas: Žemės sklypo Panerių g. 281, Kaune detaliojo plano, 2020-07-29 patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-2573, koregavimo (statinių statybos zonos, automobilių parkavimo vietų, įvažiavimas/išvažiavimas į sklypą) projektas.

Objekto adresas: Žemės sklypas Panerių g. 281, Kaune (kadastro Nr. 1901/0013:170, unikalus Nr. 4400-5524-1446).

Iniciatorius: UAB "Ingress", L. K. ir Ž. K..

Projektuotojas: Jurgitos Kalvinskaitės individuali veikla Nr.347272, projekto vadovė DJ.Kalvinskaitė, atestato Nr. A1844, Tel. Nr. +370 60136731.

Projekto tikslas: Žemės sklypų Panerių g. 281 ir Panerių g. 281A, Kaune, detaliojo plano (toliau - Detalusis planas), patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. A-2573 „Dėl žemės sklypų Panerių g. 281 ir Panerių g. 281A, Kaune, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo“ sklype Nr. 1 (kadastro Nr. 1901/0013:170, Panerių g. 281, Kaune (toliau - Sklypas)) statinių statybos zonos ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo koregavimas (Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalies nuostatų reikalavimais bei Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 punktu.).

Esama situacija

Statybos sklypas yra Kauno miesto šiaurinėje dalyje, Vilijampolės seniūnijoje. Sklypas *iš šiaurės pusės* ribojasi su jungiamuoju keliu (Panerių gatvė-kelias Nr. A1); *iš rytų pusės* su Panerių gatve; *iš pietų pusės* su inventorizuota Pikulo gatve, kurios inventorinės ribos nuo planuojamos teritorijos nutolusios apie 7 m; *iš vakarų pusės* su valstybine žeme. Šiuo metu sklype jokių vertingų želdinių, pastatų, vandens telkinių nėra.

Artimiausias gyvenamasis pastatas nuo statybos sklypo trumpiausiu atstumu nutolęs ~ 26 m pietvakarių kryptimi. Vakarų, šiaurės ir rytų kryptimi pastatų nėra.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Panerių g. 281, Kaunas
Unikalus daikto Nr. 4400-5524-1446;
Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0013:170;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;
Žemės sklypo plotas: 0,2000 ha;
Nuosavybė: UAB "Ingress", L.K ir Ž.K.;
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Servitutai: nėra.

Duomenys apie žemės sklype esamus statinius:

Šiuo metu žemės sklype esamų pastatų nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.

Sprendiniai

Koreguojami sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros, patvirtintos Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ sprendinius. Sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje vyrauja mažaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - Kitos paskirties: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, *komercinės paskirties objektų teritorijos*, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams; Konservacinės paskirties: kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Leistinas užstatymo intensyvumas UI iki 0,8, maksimalus aukštis iki 13 m.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai NEKEIČIAMI: Žemės sklypo paskirtis - Kita, naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); užstatymo tankis - 40% ir užstatymo intensyvumas - 0,8; leistinas pastatų aukščių skaičius - 8,5-13 m.

	PATVIRTINTAS DETALUSIS PLANAS	PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS - 50%;	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS - 50%;
LEISTINAS PASTATŲ AUŠKTIS	8,5 -13 m	iki 13 m
LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS	0,40	0,40
LEISTINAS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	0,80	0,80

Detalusis planas koreguojamas sutinkamai su rengiamu naujos statybos pastato projekto sprendiniais (pagal projekto sprendinius yra privalomas detaliojo plano statybinės zonos, automobilių stovėjimo vietų, įvažiavimo į sklypą vietos koregavimas). Yra gautas Kauno miesto komisijos 2022-03-21 d. sutikimas Nr.B29-07 dėl neišlaikomo normatyvinio atstumo iki sklypo ribos su valstybine žeme ir detaliojo plano šiuo koregavimu visoje statybinėje zonoje numatomas pastatų aukštis iki 13 metrų.

Detalioju planu keičiami susisiekimo komunikacijų išdėstymo sprendiniai: naikinamos visos sename detaliojame plane numatytos automobilių stovėjimo vietos ir projektuojamos naujos. Sklype projektuojant prekybos paskirties pastatą su specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės ir administracinėmis patalpomis (toliau - Pastatas) iškilo būtinybė koreguoti susisiekimo komunikacijų išdėstymą. Detalioju planu yra numatytas vienas įvažiavimas/išvažiavimas į sklypą iš Pikulo gatvės. Rengiant techninį Pastato projektą atsirado būtinybė į Sklypą numatyti du įvažiavimus/išvažiavimus iš Pikulo gatvės. Vienas įvažiavimas į automobilių stovėjimo aikštelę numatytas pagal Detalijų planą; antras įvažiavimas projektuojamas naujas į pasikrovimo/išsikrovimo aikštelę.

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai po Detaliojo plano korektūros:

Sklypo plotas - 2000 m²;

Sklype planuojama statyti dviejų aukštų Pastatą - užstatymo plotas – 796,64 m² (bendras plotas 885,67 m²). Apskaičiuojamas Žemės sklypo tankis (UT): 796,64 m²/2000 m² = 0,40 arba 40%.

Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI): 885,67 m² /2000 m²= 0,44.

Apskaičiuoti Sklypo užstatymo rodikliai po Detaliojo plano korektūros neviršys Detaliuoju planu nustatytų sklypo rodiklių.

Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Sklype ir aplinkinėje teritorijoje nėra taršos ar triukšmo šaltinių. Planuojamos lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelės iki artimiausio gyvenamojo pastato nutolusios 28 m atstumu. Planuojamas antras įvažiavimas į Sklypą, skirtas pasikrauti/išsikrauti planuojamas 25 m atstumu iki artimiausio gyvenamojo pastato. Sklypas nepatenka į gamybinių ir komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

Želdinių aprašymas, tvarkymo principai

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Komercinės paskirties objektų teritorijoms numatomas apželdinimas ne mažesnis nei 10 % nuo sklypo ploto. Šiuo projektu želdynams skirtas plotas yra 10 %, įrengiant veją.

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas

Vandentiekio tinklai bus pajungti nuo Panerių gatvėje esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, pagal techninio projekto rengimo metu gautas projektavimo, prisijungimo sąlygas, statytojo lėšomis.

Buitinės nuotekos bus pajungtos į Pikulo gatvėje esamus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, pagal techninio projekto rengimo metu gautas projektavimo, prisijungimo sąlygas, statytojo lėšomis.

Surinktos nuo kietų dangų ir pastato stogų (lietvamzdžiu) nuotekos nuvedamos į naftos gaudyklę ir išvalytos išleidžiamos į centralizuotus Panerių gatvėje esamus lietaus nuotekų tinklus.

Elektros įrenginiai bus pajungti nuo šalia sklypo esančių elektros tinklų.

Detaliojo plano korektūroje numatomi perpektybiniai dujotiekio ir ryšių tinklai nuo šalia Sklypo esamų tinklų.

Pastato šilumos šaltinis yra šilumos siurblys oras- vanduo.

Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateikimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridorių, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, tiesti, rekonstruoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166 (TAR, 2019-12-19, Nr. 20591).

Projektuojamų ir esamų trasų altitudes ir vietą būtina papildomai tikslinti vietovėje, kertamų komunikacijų vietas ir altitudes papildomai tikslinti darbo projekto rengimo metu esant reikalui išsikviesti suinteresuotų bendrovių atstovus.

Prieš pradėdant darbus, esamų tinklų trasai nustatyti, pažymėti ir aktui surašyti iškviesti suinteresuotų bendrovių atstovus. Darbus tinklų apsaugos zonoje atlikti tik rankomis.

Projektuojamų pastatų aprūpinimas reikamais energetiniais, inžineriniais resursais pateikiamas Suvestiniame sklypo inžinerinių tinklų plane.

Tikslūs inžinerinių tinklų sprendiniai bus numatomi techninio projekto stadijoje pagal atitinkamų institucijų išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

Parkavimo sprendiniai

Sklype bus įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte. Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės pastatui - 1 vieta 60 m² prekybos salės ploto. Skaičiuojama, kad specializuotos vienos prekių grupės patalpoms (plotas 593,65 m²) reikalinga 10 automobilių stovėjimo vietų. Sklype planuojama įrengti vieną A tipo ŽN automobilių stovėjimo vietą.

Gaisrinės saugos taisyklės

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimais statant naujus pastatus, turi būti užtikrinti saugūs atstumai tarp pastatų, ribojant gaisrų plitimą į gretimus pastatus. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis.

Rengiant techninį projektą, pagal galiojančius teisinius aktus bus parengta projekto gaisrinė dalis. Šio projekto apimtyje specialios su gaisrine sauga sietinos žemės (sklypo) naudojimo sąlygos nenumatomos. Teritorijos prieigose yra lauko gaisrų gesinimui reikalinga vandentiekio inžinerinė infrastruktūra.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2011-02-22 įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei 2013-12-31 įsakymo Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“* reikalavimus.

Projekto vadovė: Jurgita Kalvinskaitė