

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Statytojas (užsakovas): P.B.

1.2. Rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, Taikos pr.88a-403, Kaunas;

1.3. Projekto vadovas: Jurgita Comienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0021;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5333/0027:271) Kėdainiai, Janušavos g. 105B.

1.5. Projekto užduotis: “DĖL NAMŲ VALDOS ŽEMĖS SKLYPO JANUŠAVOS G. 105, KĖDAINIUOSE, PADALINIMO Į TRIS SKLYPUS” detaliojo plano, patvirtinto 2008 m. lapkričio 25 d. Kėdainių rajono administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1-1506, užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

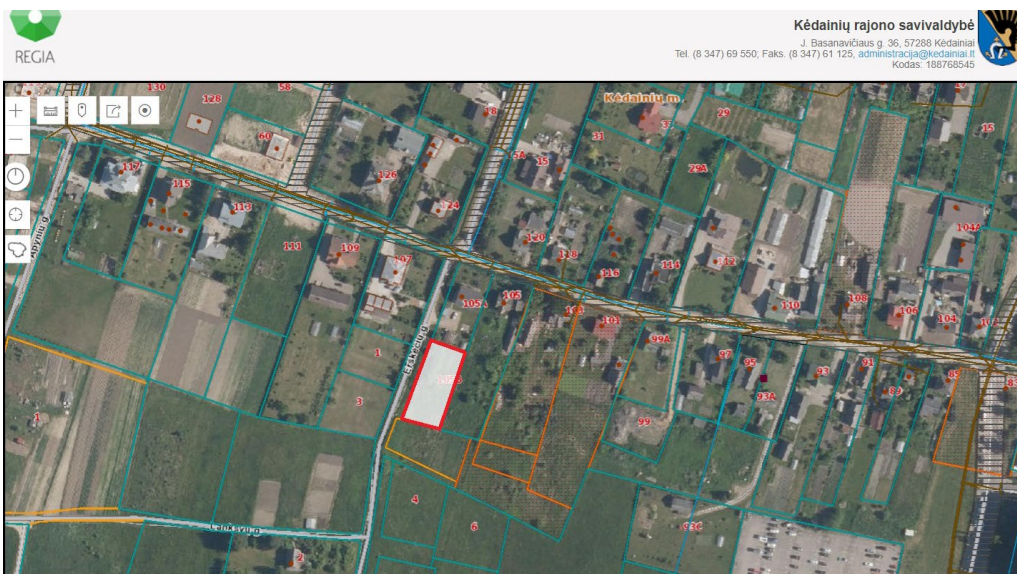
1.6. Detaliojo plano koregavimo tikslai: užstatymo zonos koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 5333/0027:271) Kėdainiai, Janušavos g. 105B, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

1.7. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo dislokacijos vieta (kad. Nr. 5333/0027:271) Janušavos g. 105B, Kėdainiuose. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detaliuoju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus. Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra saugotinių medžių ar krūmų. Sklype yra nutiestas elektros kabelis, kurio 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.

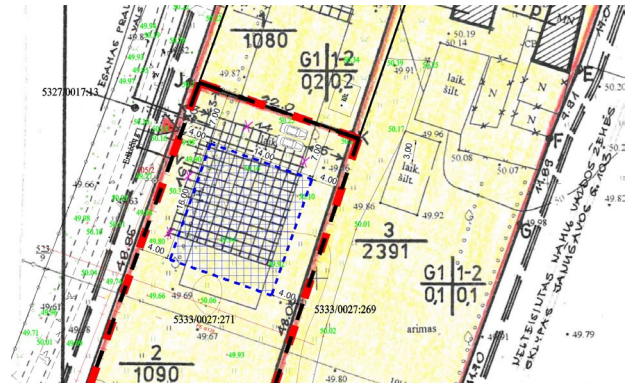


FRAGMENTAS IŠ WWW.REGIA.LT

KVAL. PATV. DOK. NR.		Įmonės kodas: 305010866 Adresas: Taikos pr. 88a-403 kab., LT-51183, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 EL. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com		PROJEKTO PAVADINIMAS: DETALIOJO PLANO „DĖL NAMŲ VALDOS ŽEMĖS SKLYPO JANUŠAVOS G. 105, KĖDAINIUOSE, PADALINIMO Į TRIS SKLYPUS“, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS, RENGIANČIŲ TECHNINĮ DARBO PROJEKTĄ, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ REGULMENTŲ	
		PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS:
TPV 0021	TPV	JURGITA COMIENĖ		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ		DOKUMENTO ŽYMUO:	LAPAS LAPŲ
				24/04-TDP-DPK-AR	

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Detaliojo plano "Dėl namų valdos žemės sklypo Janušavos g. 105, Kėdainiuose, padalinimo į tris sklypus", sprendiniais patvirtintais 2008 m. lapkričio 25 d. Kėdainių rajono administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1-1506, buvo suformuoti gyvenamosios teritorijos paskirties teritorijų sklypai.



Šiuo detalioju planu atliekamas žemės sklype (kad. Nr. 5333/0027:271) Janušavos g. 105B, Kėdainiuose, užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2

Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (G)

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Žemės sklypo nuosavybės teisė: privati fizinio asmens nuosavybė.

Žemės sklypo plotas (kv.m.): 1090 kv.m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 20 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,20

Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais: 8,50m

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su)

Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys: 25 %

Žemės sklypas planuojamas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu "Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai", statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 2**, koreguojama numatant 4 metrų atstumą nuo statinio iki sklypo ribos.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/04-TDP-DPK	6	2

Detaliojo plano „Dėl namų valdos žemės sklypo Janušavos g. 105, Kėdainiuose, padalinimo į tris sklypus“, patvirtinto 2008 m. lapkričio 25 d. Kėdainių rajono administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1-1506, sprendinys – užstatymo zona – koreguojama atsiradus galimybei. t.y. **Sklype Nr. 2** vietoje 10kV oro elektros linijos, kurios apsaugos zona buvo po 10 m nuo kraštinių laidų, dabar yra nutiestas elektros kabelis, kurio 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. Užstatymo zona koreguojama, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų,

3.4. Automobilių vietų poreikio nustatymas

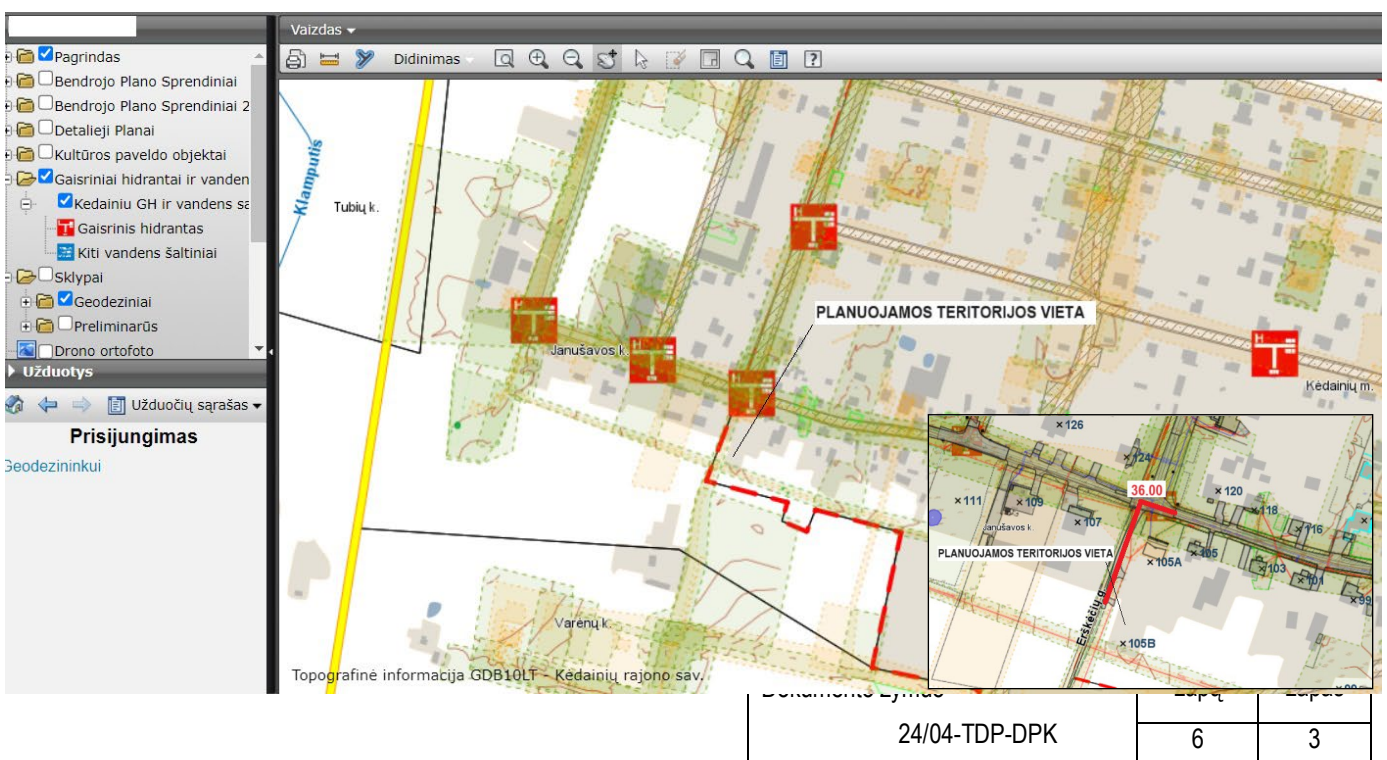
Įvažiavimas į **Sklypą 2** numatomas iš esamos Erškėčių gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 2-3 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių vietų skaičių spręsti rengiant techninį darbo projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentele.

3.5. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas - Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. 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. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.



3.8. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms nenumatomos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

3.9. Želdiniai: formuojamuose sklypuose privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin.,2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovė	Jurgita Comienė	TPV0021		2024

Dokumento žymuo 24/04-TDP-DPK	Lapų	Lapas
	6	5

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/04-TDP-DPK	6	6