

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas.

Planavimo iniciatoriai: Privatūs asmenys

Projekto rengėjas: UAB „Ateivis LT“, architektas Mindaugas Sirvydis atestato Nr. ATP 1199 (Tunelio g. 16, Kaunas, LT-44391; mob. tel.:+370-675-47596; e-paštas: info@ateivis.lt)

Planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-10-30 sprendimu Nr. TS-442 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Stanaičių k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5227/0002:264 ir kadastro Nr.5227/0002:320, detaliojo plano keitimas.


Detaliojo plano keitimo rengimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. JS-2164 (2020-10-06) ir jo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1096 (2020-10-14).

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. JS-2164 (2020-10-06) "Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo". Įsakymas Nr. JS-1933 (2020-09-09) "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo".

Detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis šiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.
2. Vadovaujantis 2020-10-14 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1096, planuojamai teritorijai išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis iš atskirų subjektų:
 - AB "Energijos skirstymo operatorius";
 - Telia Lietuva, AB;
 - Kauno rajono savivaldybės administracija;
 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos;
 - Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcija;
 - UAB "Giraitės vandenys";
 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos

Planavimo sąlygose išvardinti pagrindiniai galiojantys teritorijų planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		1	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

pasekmės vertinamos šiais aspektais: poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai veiklos sričiai, o taip pat urbanistiniu, kraštovaizdžio apsaugos, aplinkos kokybės, higienos, aprūpinimo transportu ir inžinerine infrastruktūra aspektais.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindiniai šio detaliojo planavimo uždaviniai:

1. Žemės sklypo (kad. Nr.5227/0002:26) padalinimas į du ar daugiau atskirų žemės sklypų;
2. Vieno 1 punktu atidalinto žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą ir sujungimas su sklypu kad. Nr.5227/0002:594;
3. 2 punktu sujungto sklypo padalinimas į du ar daugiau atskirų žemės sklypų;
4. Teritorijos naudojimo reglamento (-ų) - teritorijos naudojimo tipo ir kita nustatymas.


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.

PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Koreguojamuose žemės sklypuose Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo (T00073030, 2014-09-15) žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje numatyta:

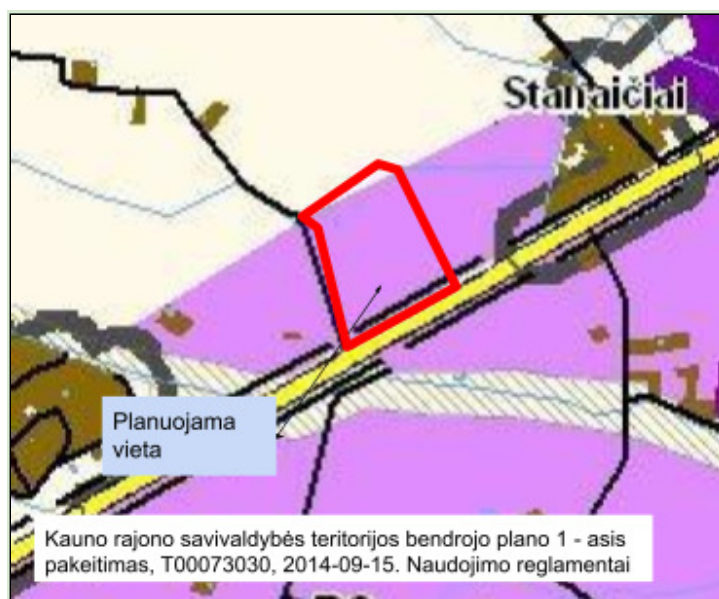
- 1 Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos. Esminis teritorijos požymis - Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra (P.2.1). Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties, konservacinės paskirties, vandens ūkio. Žemės naudojimo būdai - kitos paskirties teritorijos: visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, energetinio ūkio.
- 2 Žemės ūkio teritorijos. Esminis teritorijos požymis - žemės ūkio teritorijos (Z.1). Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, kitos paskirties. Žemės naudojimo būdai - kitos paskirties žemė: inžinerinės infrastruktūros


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		2	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės teritorijos, energetinio ūkio, rekreacinės teritorijos, naudingųjų iškasenų teritorijos, pavieniai viešos paskirties statiniai.

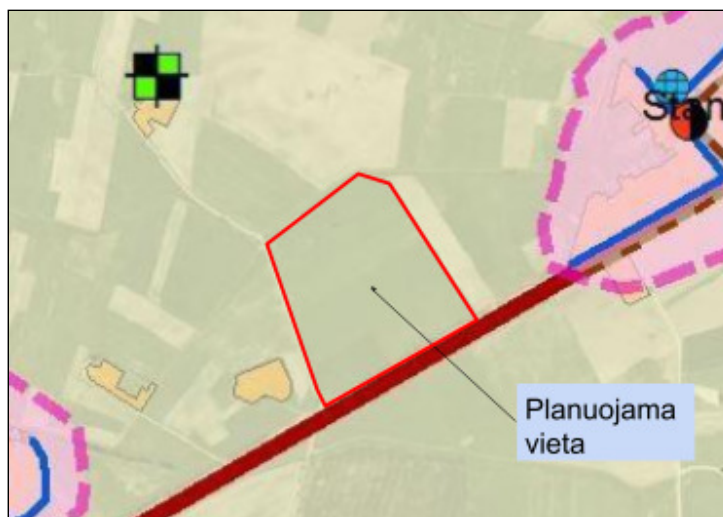


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		3	18

UAB "ATEIVIS LT"


Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

- Planuojamos teritorijos padėtis pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą T00026637 (000522005061). Planuojamo sklypo sprendiniams įtakos neturės.



- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema T00026959 (000522006004). Planuojamo sklypo sprendiniams įtakos neturės. Prie sklypo privažiavimas esamais keliais.



Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		4	18


UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialusis planas T00071985, 2014-06-26. Specialiojo plano sprendiniai planuojamo detaliojo plano sprendiniams įtakos neturi.



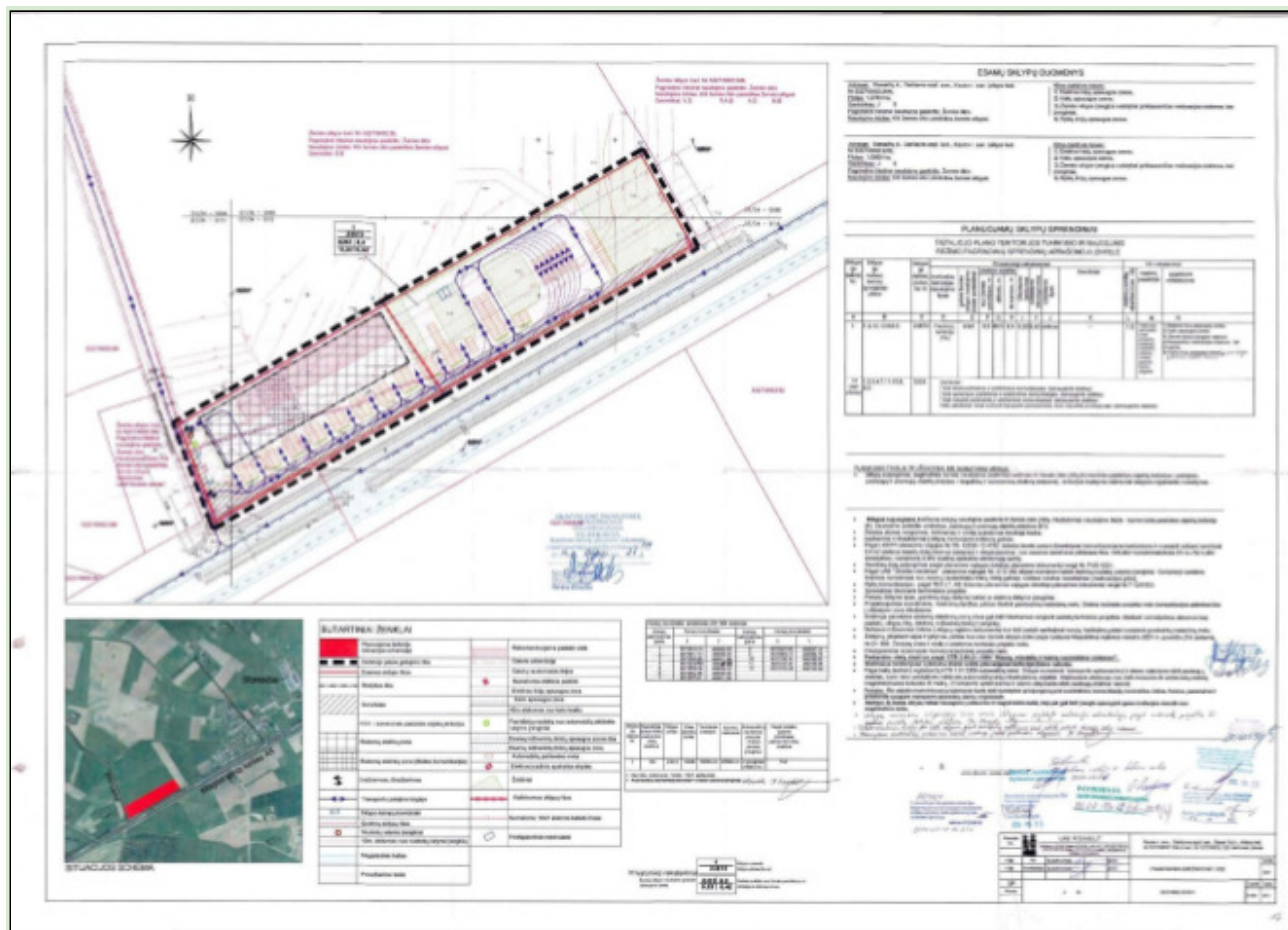
- Detalioju planu planuojami sklypai nepatenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, T00083905, 2019-10-04.


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		5	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-10-30 sprendimu Nr. TS-442 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Stanaičių k., žemės sklypų, kadastro Nr.5227/0002:264 ir kadastro Nr.5227/0002:320, detalusis planas. Šiame detalajame plane buvo suplanuota žemės sklypo naudojimo paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Įvažiavimai į sklypą iš esamos gatvės.



Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		6	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

ESAMA PADĖTIS

Planuojamų žemės sklypų duomenys pagal nekilnojamojo turto registro išrašus:

Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., sklypo (unikalus Nr.5227-0002-0026), kad. Nr.:5227/0002:26.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio;

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypo plotas: 9,4318ha;

Savininkai: privatūs asmenys;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Kitos daiktinės teisės: Įrašų nėra.

Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., Bijūnų g. 1, sklypo (unikalus Nr.4400-3794-1292), kad. Nr.:5227/0002:594.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;


Žemės sklypo plotas: 2,3672 ha;

Savininkas: privatus asmuo;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Kitos daiktinės teisės: Įrašų nėra.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		7	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

Besiribojantys ar greta esantys sklypai:

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Juragių k., Bijūnų g. 2 (kad. Nr: 5227/0002:722) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., (kad. Nr: 5227/0002:89) pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Savininkas - privatus asmuo.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., (kad. Nr: 5227/0002:173) pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., (kad. Nr: 5227/0002:145) pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Savininkas - privatus asmuo.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., (kad. Nr: 5227/0002:104) pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Savininkai - privatūs asmenys.

Žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., (kad. Nr: 5227/0002:549) pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Savininkai - privatūs asmenys.


Žemės sklypo Kauno r. sav., Kauno r. sav., teritorija (kad. Nr: 5227/7001:4) pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Savininkas - LIETUVOS RESPUBLIKA.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		8	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detalioju planu:

1. Žemės sklypas kad. Nr.:5227/0002:26 padalinamas į du atskirus sklypus.
2. Vieno 1 punktu atidalinto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą ir sujungiamas su sklypu kad. Nr.5227/0002:594;
3. 2 punktu sujungtas sklypas padalinamas į du atskirus žemės sklypus;
Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas ir kita.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Kauno r. sav. 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.


Pagal UAB "Giraitės vandenys" planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.REG168396. Vandens tiekimui numatomi arteziniai gręžiniai, buitinių nuotekų šalinimui numatomi vietiniai valymo įrenginiai. Išvalytos buitinės nuotekos nuo teršalų išleidžiamos į melioracijos griovį. Lietaus vanduo nuo automobilių stovėjimo aikštelės išvalomas ir išleidžiamas į melioracijos griovį .

Pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygas Nr.REG167519 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, numatyta: vandentiekio tinklą ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelės. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau - priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Pagal AB Telia Lietuva planavimo sąlygas Nr. REG167270 numatytos apsauginės zonos esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimui ir trasos į būsimuosius objektus paklojimo.

Pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygas 2019-07-19 Nr.REG167195, išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems dujų ir elektros skirstomiesiems tinklams.

Remiantis Valstybinės įmonės Lietuvos automobilių kelių direkcija teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG168137 nustatyta magistralinio kelio A5 Kaunas- Marijampolė- Suvalkai apsaugos zona 70m nuo kelio briaunos. Detalioju planu numatoma statomų statinių zona už magistralinio kelio

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		9	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

apsaugos zonos ribos. Inžineriniai komunikacijų tinklai planuojami už magistralinio kelio (įskaitant ir jungiamąjį kelią) juostų ribų ne arčiau kaip 3 metrai nuo kelio pylimo pado, iškasos ar kelio griovio išorinio krašto. Magistralinio kelio apsaugos zonoje suplanuoti uždari priešgaisriniai vandens rezervuarai. Įvažiavimai ir išvažiavimai prie planuojamų objektų numatyti iš vietinės reikšmės kelių (gatvių), naudojant valstybinės reikšmės magistralinio kelio jungiamajame kelyje jau esamas, teisėtai įrengtas sankryžas/ nuovažas (atitinkamai numatant jas pritaikyti planuojamiems transporto priemonių srautams). Pritaikant nuovažas srautams turi būti gautos prisijungimo sąlygos iš Kelių direkcijos, pasirašyta prisijungimo prie valstybinės reikšmės kelių sutartis ir įgyvendintos sutartyje numatytos nuostatos.

Inžinerinių tinklų įrengimas sprendžiamas, o taip pat inžinerinių įrenginių išdėstymo vietos tikslinamos rengiant konkrečių inžinerinių tinklų techninius projektus. Rengiant techninius projektus, įstatymų numatyta tvarka, gauti inžinerinių tinklų savininkų ir sklypų savininkų, kurių žemės sklypuose numatoma kloti tinklus bei pateks inžinerinių tinklų apsaugos zonos, sutikimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Pastatus numatoma šildyti elektra, gamtinėmis dujomis ar kita energijos rūšimi pagal galiojančius teisės aktus. Statinių išdėstymo 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 gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Rengiant keitimo detalų planą strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas, koncepcija nerengiama, detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka.


Detaliojo plano grafinę dalį sudaro: Pagrindinis brėžinys, Inžinerinės infrastruktūros brėžinys ir Transporto judėjimo schema. Šie brėžiniai yra neatsiejami detaliojo plano sprendiniai.

Minimalus želdynų plotas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypuose bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypuose turi sudaryti ne mažiau kaip 10 proc. viso žemės sklypo ploto. Rengiant statinių techninį projektą šis plotas gali kisti, tačiau negali būti mažesnis nei norminis plotas.

Į sklypus įvažiavimai formuojami iš esamų gatvių.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

Brėžinyje parodytos siūlomų statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		10	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

tinklų ir įrenginių. Sprendiniai tikslinami techniniame projekte. Techninio projekto metu komunikacijos patenkančios į statomų statinių zoną iškeliamos.

Visa kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas - laikyti projektiniu pasiūlymu.

Detaliojo plano keitimo riba sutampa su planuojamų sklypų ribomis.

Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.

Sklypo ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Užtikrinti gretimų sklypų drenažo veikimą. Pastatus ir požeminius tinklus statyti tik įvykdžius melioracijos statinių rekonstrukciją. Darbus, jų techninę priežiūrą turi atlikti įmonės ar asmenys, turintys žemės ūkio ministerijos kvalifikacijos atestatus tiems darbams vykdyti. Žemės ūkio skyriui pranešti apie darbų pradžią ir pabaigą.


Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", IX skyriaus 10 lentelė (Gatvių pagrindiniai techniniai parametrai), D kategorijos gatvėje atstumas tarp raudonųjų linijų 12m.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinė veikla aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės - vyrauja žemės ūkio teritorijos, kuriose vykdoma žemės ūkio veikla. Planuojamai vykdyti veiklai (trąšų fasavimas, sandėliavimas ir prekyba) sanitarinės apsaugos zonos neregamentuojamos, todėl nenustatomos. Atstumas nuo sklypo ribos iki artimiausio gyvenamojo namo apie 280 metrų, iki visuomeninio pastato (kavinė prie magistralinio kelio) ~1000m. Suplanuotos pastatų užstatymo zonos neturės įtakos aplinkinių pastatų insoliacijai, nes jie yra pakankamai toli (~280m). Planuojamas triukšmo lygis nuo projektuojamų pastatų sklypo ribose iki 60dB. Oro tarša minimali- tiek kiek susidaro nuo atvažiuojančio transporto srauto darbo metu (darbo dienomis 8- 17val.). Techninio projekto metu pastatuose, kai būtina, numatomos mechaninės oro ventiliacijos sistemos su filtrais nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.

Sklype Nr.1 planuojama statyti pastatus, kurių bendrasis plotas ~12.880kv.m.: sandėliavimo paskirties pastatai - ~7.800kv.m., gamybos ir pramonės paskirties pastatai - ~2.000 kv.m., administracinės paskirties pastatai - ~300 kv.m., prekybos paskirties pastatai (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės) - ~700 kv. m., techninės patalpos - ~2.080. Pagal pastatų paskirtį sklype priklauso 83 automobilių stovėjimo vietos, o numatyta 144 vnt.

Sklype Nr.2 planuojama statyti pastatus, kurių bendrasis plotas ~11.950kv.m.: sandėliavimo paskirties pastatai - ~7.200kv.m., gamybos ir pramonės paskirties pastatai - ~2.000 kv.m., administracinės paskirties pastatai - ~300 kv.m., prekybos paskirties pastatai (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės) - ~700 kv. m., techninės patalpos - ~1.750 kv. m. Pagal pastatų paskirtį sklype priklauso 80 automobilių stovėjimo vietos, o numatyta 128 vnt.

Pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 30 lentelę privalomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius: sandėliavimo paskirties pastatams - 1 vietai 200 m²/ sandėlių ploto; gamybos ir

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		11	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

pramonės paskirties pastatams- 1 vietai 100 m²/ darbo patalpų ploto; administracinės paskirties pastatams- 1 vietai 25 m²/ pagrindinio ploto; prekybos paskirties pastatams, specializuotos vienos prekių grupės parduotuvėms- 1 vietai 60 m²/ prekybos salės ploto. Techninėms patalpoms stovėjimo vietų skaičius nėra reglamentuotas.

Detaliajame plane nurodoma sąlyginės įvažiavimo į sklypus vietos. Automobilių parkavimas planuojamas projektuojamuose sklypuose. Tikslios parkavimo vietos bus sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA


Privalomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai išdėstyti Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje ir brėžinyje.

- Išorės gaisrų gesinimui suplanuotose gatvėse projektuojant centralizuotus vandentiekio tinklus privalo būti suprojektuoti gaisriniai hidrantai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo tolimiausio pastato perimetro taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimui vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Prie kiekvieno planuojamo žemės sklypo yra numatyti privažiavimo keliai. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Jei planuojamas pastatas bus nutolęs nuo gatvės 25 metrų ir didesniu atstumu, reikia sklype numatyti privažiavimo kelią su apsisukimo aikštele priešgaisriniam transportui.

- Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais:

„92. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 6 lentelę.

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		12	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

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

93. Jei 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 priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:


93.1. 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 (toliau – neužstatytas žemės plotas);

93.2. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų ir kitos paskirties pastatų viename sklype nenormuojami;

93.3. priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitos paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose;

93.4. priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.“

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS


Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		13	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

Apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166)

Projektuojamų sklypų Nr. projekte	Nurodoma, ar apribojimas yra esantis, ar nustatomas / naikinamas projektavimo metu	Objekto, kurio pagrindu nustatomas apribojimas, pavadinimas	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Plotas kv.m.
1	esantis	elektros linija	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	2188
1	esantis	ryšių linija	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	1021
1	esantis	melioracija	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	16948
1	esantis	kelias	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	9398
2	esantis	elektros linija	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	39
2	esantis	ryšių linija	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	844
2	esantis	melioracija	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	15724
2	esantis	kelias	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	8450
2	esantis	dujotiekis	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	68
3	esantis	elektros linija	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	5189

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		15	18


UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

3	esantis	melioracija	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	83320
---	---------	-------------	--	-------

Numatomi servitutai:

Servituto Nr.	Servituto kampų žymėjimas plane	Nurodoma, ar servitutas yra esantis, ar numatomas projektavimo metu	Plotas kv.m.	Servituto tipas	Sklypų, kuriems numatomas servitutas, numeriai Projekte	Sklypo, kuris nustatomas kaip tarnaujantysis, numeris	Sklypo, kuris nustatomas kaip viešpataujantysis, numeris
1a (servitutas)	29, 30, 31, 32, 15, 16, 17, 18, 19.	Numatomas	2918	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	1, 2.	1	2
1b (servitutas)	21, 27, 28, 17, 18, 19, 20.	Numatomas	296	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	1, kitiems	1	kitiems

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		16	18

UAB "ATEIVIS LT"


Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

2a (servitutas)	32, 33, 34, 36, 13, 14, 15.	Numatomas	2765	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	1,2.	2	1
2b (servitutas)	35, 36, 13, 14, 39, 38, 37.	Numatomas	186	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	kitiems, 2.	2	kitiems

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Detaliojo plano planuojami sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I – ojo pakeitimo sprendinius. Pagal jį Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje koreguojami sklypai pažymėti:

- Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos. Esminis teritorijos požymis - komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra (P.2.1). Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties, konservacinės paskirties, vandens ūkio. Žemės naudojimo būdai - kitos paskirties teritorijos: visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, komercinės paskirties objektų

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		17	18

UAB "ATEIVIS LT"

Pastatų ir statinių projektavimo darbai, teritorijų planavimas Į.k. 301674670; Tunelio 16, Kaunas, LT-44391, Lietuva; mob. tel.: +370-675-47596; tel.: +370-37-438726; e-paštas: info@ateivis.lt; tinklapis: www.ateivis.lt

teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, energetinio ūkio. Užstatymo reglamentai: maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) iki 2,5; maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis (H max) negalioja pastatams ir statiniams su specifine technologija, bažnyčioms iki 30 metrų; užstatymo tankumas (UT max) iki 0,8.

- Žemės ūkio teritorijos. Esminis teritorijos požymis - žemės ūkio teritorijos (Z.1). Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, kitos paskirties. Žemės naudojimo būdai - kitos paskirties žemė: inžinerinės infrastruktūros teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės teritorijos, energetinio ūkio, rekreacinės teritorijos, naudingųjų iškasenų teritorijos, pavieniai viešos paskirties statiniai.


Pastaba: Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Planavimo proceso metu SPAV atliekamas nebus, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr.967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Projekto vadovas

Mindaugas Sirvydis

Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Data	Parašas	Lapas	Lapų
ATP 1199	PV	M.Sirvydis	2021-09-28		18	18