

**2010-04-29 KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-162 PATVIRTINTO
ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., KARMĖLAVOS SEN., RAMUČIŲ K., KAD. NR. 5233/0011:524
DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS IR RIBŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE RAMUČIŲ K.,
CENTRINĖ G. 56, KAD. NR. 5233/0011:1217, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS NAUDOJIMO
REŽIMO REIKALAVIMŲ**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021-01-14

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

Detaliojo plano iniciatorius – Uždaroji akcinė bendrovė "BALTISCHES HAUS"

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, Neries krant. 16-114, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 56, kadastrinis Nr. 5233/0011:1217

Detaliojo plano koregavimo tikslas – statinių statybos zonos ir ribų koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 56, kadastrinis Nr. 5233/0011:1217, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

IŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliajame plane nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01/2021-10-31) 6 skyriaus, šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. 318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikis.

BENDRIEJI DUOMENYS

2010 m. balandžio 29 d. Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-162 patvirtintas žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., kad. Nr. 5233/0011:524 detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypui pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą – komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypas padalintas į tris sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai.

Planuojamoje teritorijoje, adresu Centrinė g. 56 (Kad. Nr. 5233/0011:1217) patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1):

Žemės paskirtis – **kitą**

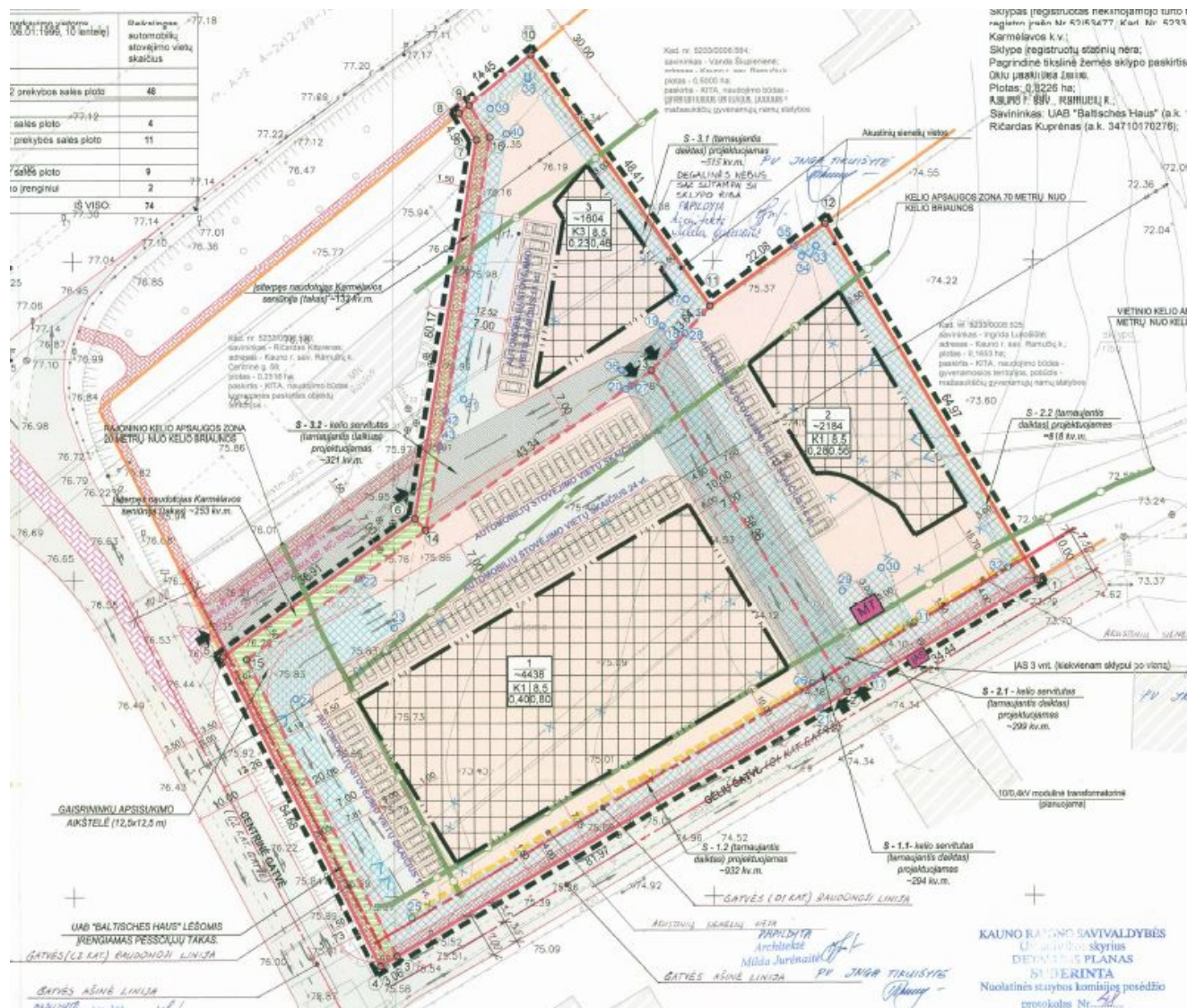
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**; pobūdis: ***Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)**

*** Atitinka - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

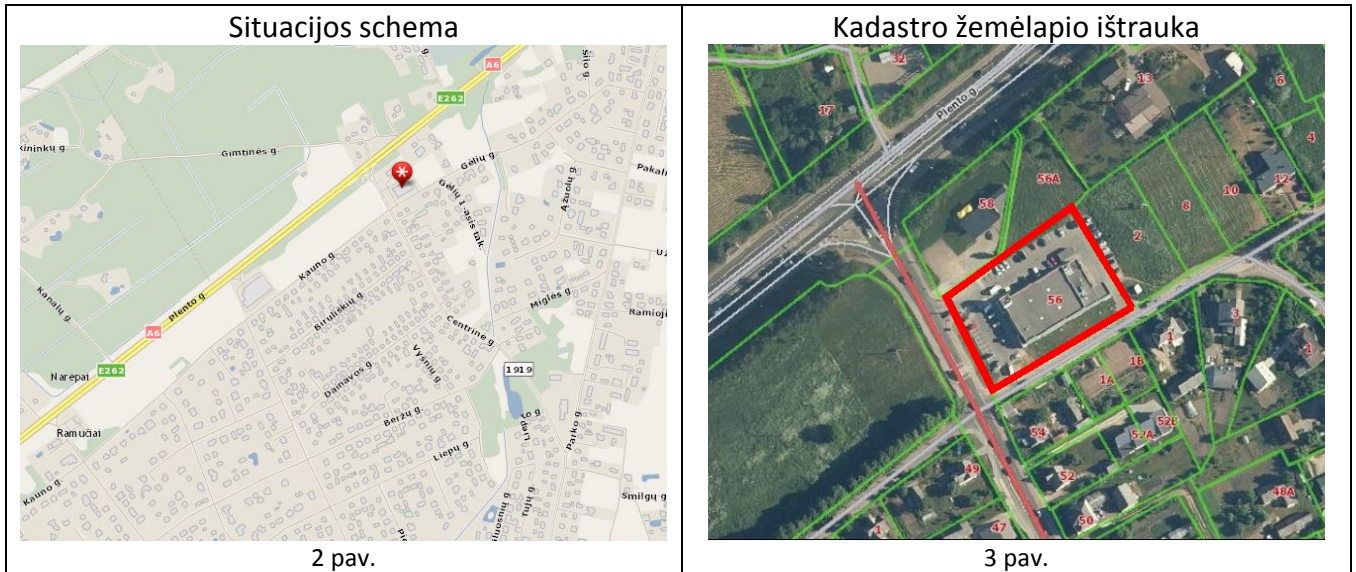
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 40**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,80**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPA



Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/1392760

Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 56, kadastrinis Nr. 5233/0011:1217 Karmėlavos k.v.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Būdas: Komerčinės paskirties objektų teritorijos

Plotas: 0.4438 ha

Nuosavybės teisė: Uždaroji akcinė bendrovė "BALTISCHES HAUS"

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
5. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
6. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Esami servitutai žemės sklype (tarnaujantys):

1. Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas - 0.025 ha. 10kV kabelių linijų tiesimas tarp taškų nuo 1 iki 8 ir šių elektros įrenginių eksploatavimas (*pagrindiniame brėžinyje pažymėtas – S*);
2. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas - 0.0294 ha. Žemės sklypams Nr.2 ir 3 (*pagrindiniame brėžinyje pažymėtas – S1*);
3. Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas - 0.0932 ha. Teisė tiesti / aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypams Nr.2 ir 3 (*pagrindiniame brėžinyje pažymėtas – S2*).

Esami pastatai:

1E1g Pastatas - Prekybos centras, Unikalus daikto numeris: 4400-2228-0060, paskirtis: Prekybos;

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (aikštelė b1, šaligatvis b2), Unikalus daikto numeris: 4400-2228-0080.

Sklypo gretimybės

Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su Karmėlavos seniūnijos taku valstybinėje žemėje. Už tako – su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 58, Kad. Nr. 5233/0011:523, plotas: 0.2516 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos. Ir su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 56A, Kad. Nr. 5233/0011:1219, plotas: 0.1604 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Rytinėje pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 2, Kad. Nr. 5233/0011:1218, plotas: 0.2184 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su D kategorijos Gėlių gatve. Už gatvės su žemės sklypais:

1. Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 1, Kad. Nr. 5233/0011:257, plotas: 0.1881 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

2. Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 1B, Kad. Nr. 5233/0011:609, plotas: 0.0600 ha. Paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Gėlių g. 1A, Kad. Nr. 5233/0011:608, plotas: 0.0600 ha. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 54, Kad. Nr. 5233/0011:607

Plotas: 0.1287 ha, paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vakarinėje pusėje ribojasi su Centrine gatve (C kategorijos), kuri yra ir rajoninis kelias Nr. 1919. Kelio (gatvės) žemės sklypas suformuotas: Kauno r. sav., Kauno r. sav. Teritorija. Rajoninis kelias Nr. 1919 Ramučiai - Martinava (0,000 km-3,415 km). Kad. Nr. 5233/7001:9, plotas: 7.1213 ha. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (TAR, 2014-01-06, Nr. 25) 318.3 punktu, atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai – keičiama (koreguojama) žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g. 56, kadastrinis Nr. 5233/0011:1217, statomų statinių zona ir riba.

KEIČIAMO NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. Statinių statybos zona ir riba

Keitimo priežastis – planuojamas esamo pastato rekonstravimas.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **8.5 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 40**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,80**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į plėtros teritoriją laikotarpiui iki 2019 m. - U2, esamo užstatymo tankinimo teritoriją. Maksimalus UI – 0.8, aukštingumas – max. 12.5 m.



4 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

Statomų statinių zona

Planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba didinama iš visų pusių: pietinėje pusėje atsitraukiant nuo sklypo ribos 4 metrus, vakarinėje- sutapdinant su rajoninio kelio Nr. 1919 apsaugos zonos riba, šiaurinėje – padidinant apie 1 metrą, nuo šiaurinės sklypo ribos atsitraukiant nuo apie 14 iki 19 metrų, ir rytinėje – atsitraukiant 5 metrus nuo sklypo ribos.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinių tinklų dalis detaliojo plano koregavimu nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-8, nustatyti inžinerinių tinklų prisijungimo būdai - *prisijungti prie centralizuotų miesto tinklų*. Teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinių komunikacijų tinklų sistema, prisijungta prie centralizuotų tinklų. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant užstatymą, turi būti parengti esamų inžinerinių tinklų, patenkančių į užstatomą teritoriją, iškėlimo projektai pagal atitinkamų institucijų išduotas sąlygas ir sutikimus.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamo žemės sklypo reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų)

nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems komercinės paskirties objektų teritorijoms - nustatomas 10 % želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas – 444 m². Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastato techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimai/išvažiavimai planuojamoje teritorijoje esami du: iš Centrinės gatvės ir iš Gėlių gatvės. Jų vietos nekoreguojamos.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas nurodytas žemiau (žr. 5 pav.). Automobilių stovėjimo vietos nurodytos preliminariai ir tikslinamos rengiant pastatų techninį projektą.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ PRELIMINARUS POREIKIO SKAIČIAVIMAS

Pastato paskirtis	Apytikslis patalpų plotas, kv. m.	Reikalavimai parkavimo vietoms (pagal STR 2 06 04:2014, 30 lentelė)	Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius
Prekybos paskirties pastatai			
Maisto produktų parduotuvės	~1000	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto	~50

5 pav.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų 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.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei 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 kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Centrine ir Gėlių gatvėmis. Išorės gaisrų gesinimui numatyta panaudoti artimiausiai esantį priešgaisrinį hidrantą arba vandens telkinį.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Planuojamoje teritorijoje yra įrengti centralizuoti vandentiekio tinklai.

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, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklą ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius robojimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma esamos maisto prekių parduotuvės rekonstravimas. Gretimose teritorijose vyrauja komercinė ir gyvenamosios teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Planuojamoje teritorijoje turi būti įrengta efektyvi triukšmo izoliacija. Techninio projekto metu, konkretizuojant sprendinius, atsiradus poreikiui ir/ar reikalavimui turi būti atliekami triukšmo ir oro taršos skaičiavimai. Garsą slopinančių užtvary ir/ar akustinės sienelės poreikis sprendžiamas techninio projekto metu.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Statinių statybos zonos ir ribos pakeitimo sprendiniai nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV Justina Pliskauskienė

Architektė Indrė Satkutė