

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtintas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:164 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k.: Pirklių g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:874, Pirklių g. 10, kadastro Nr. 5217/0010:873, Pirklių g. 12, kadastro Nr. 5217/0010:872, Pirklių g. 14, kadastro Nr. 5217/0010:875 ir Pirklių g. 16, kadastro Nr. 5217/0010:876,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtintas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:164 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k.: Pirklių g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:874, Pirklių g. 10, kadastro Nr. 5217/0010:873, Pirklių g. 12, kadastro Nr. 5217/0010:872, Pirklių g. 14, kadastro Nr. 5217/0010:875 ir Pirklių g. 16, kadastro Nr. 5217/0010:876.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-16 įsakymas Nr. ĮS-3529 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2021-12-07 įsakymas Nr. ĮS-3785 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2021-12-14 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-1459, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:164, detalų planą, sujungti koreguojamus kitos paskirties žemės sklypus Pirklių g. 8, Pirklių g. 10, Pirklių g. 12, Pirklių g. 14, Pirklių g. 16, nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.


Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – „Credit Index Lietuva“, UAB.

Detaliojo plano rengėjas – MB studija „Torrau“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detalijų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <small>UAB "MTARCH" įmonės kodas 135073297 V. Putvinskio g. 17-4, Kaunas el.p.: mtarch.architects@gmail.com tel.: 8 37 207 335</small>			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtintas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:164 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k.: Pirklių g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:874, Pirklių g. 10, kadastro Nr. 5217/0010:873, Pirklių g. 12, kadastro Nr. 5217/0010:872, Pirklių g. 14, kadastro Nr. 5217/0010:875 ir Pirklių g. 16, kadastro Nr. 5217/0010:876			
				ATP 1097	PV	M.Torrau	DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: „Credit Index Lietuva“, UAB			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
						1	9

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS**PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI****Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas**

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose numatytoje verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijoje P.2.1 (komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra), kurioje tame tarpe yra galimos kitos paskirties Visuomeninės paskirties teritorijų (administraciniai pastatai ir kt.), Atskirųjų želdynų teritorijų, Komercinės paskirties objektų teritorijų (prekybos ir paslaugų paskirties pastatai – verslo viešbučiai, moteliai, didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatai, degalinės, autoservisai ir kt.), Inžinerinės infrastruktūros teritorijų (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai), Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų, Energetinio ūkio žemės naudojimo būdai.

Specialieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nėra vandens tiekimo ar nuotekų tvarkymo tinklų (artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai yra Verslo g., Kumpių k., nuo formuojamo sklypo nutolę apie 2 km).

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija nedetalizuota, joje nėra paviršinių lietaus nuotekų tinklų (artimiausi esami paviršiniai lietaus nuotekų tinklai yra Kumpių k.).

3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniuose planuojama teritorija yra šalia nacionalinės autoturizmo tramos “Jono Pauliaus II piligrimų kelias” (suplanuota Nacionalinių autoturizmo trasų specialiuoju planu).

4. Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų (degalinių išdėstymo, šilumos ūkio, dviračių trasų) sprendiniai planuojamoje teritorijoje nenumatyti.

5. Konkretų gatvių ir kelių patvirtintų specialiųjų planų sprendiniai į planuojamą teritoriją nepatenka.

Detalieji planai

Planuojama teritorija nesiriboja su sklypais, kuriems būtų parengti ir patvirtinti detalieji planai, todėl artimiausių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Žemės valdos projektai

Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo 2019-11-07 įsakymu Nr. 7FPĮ-465-(14.7.124 E.) „Žemės sklypo (kadastro Nr. 5217/0010:339) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ patvirtinto projekto sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi, nes yra kitoje Pirklių g. pusėje.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	9	DPk

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu planuojami žemės sklypai Pirklių g. 8 (kad. Nr. 5217/0010:874), Pirklių g. 10, (kad. Nr. 5217/0010:873), Pirklių g. 12, (kad. Nr. 5217/0010:872), Pirklių g. 14, (kad. Nr. 5217/0010:875) ir Pirklių g. 16, (kad. Nr. 5217/0010:876), Žemaitkiemio k.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo Pirklių g. 8 plotas 0,8637 ha, kelių plotas 0,1574 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,7063 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žemės naudojimo būdų dalys sklype nenurodytos), sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:874, unikalus Nr. 4400-1950-0742, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
504-2-5	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,8637

Sklypo Pirklių g. 10 plotas 0,7918 ha, kelių plotas 0,0496 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,7422 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žemės naudojimo būdų dalys sklype nenurodytos), sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:873, unikalus Nr. 4400-1950-0510, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
504-2-4	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,7918

Sklypo Pirklių g. 12 plotas 1,3936 ha, užstatytos teritorijos plotas 1,3936 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žemės naudojimo būdų dalys sklype nenurodytos), sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:872, unikalus Nr. 4400-1950-0464, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
504-2-3	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	1,3936

Sklypo Pirklių g. 14 plotas 0,8925 ha, kelių plotas – 0,0692 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,8233 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žemės naudojimo būdų dalys sklype nenurodytos), sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:875, unikalus Nr. 4400-1950-0875, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	9	DPk

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
504-2-6	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,8925
	14	IV1	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,0005
	14	IV-1	Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,0005

Sklypo Pirklių g. 16 plotas 0,9567 ha, kelių plotas – 0,1516 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,8051 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žemės naudojimo būdų dalys sklype nenurodytos), sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:876, unikalus Nr. 4400-1950-1040, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
504-2-7	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,8925
	14	IV1	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,2264
	14	IV-1	Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,2264

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas (sujungiamas) sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:

- a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Stasio Krasausko g. 15, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:359);
- b) įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties, kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypu Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:397);
- c) įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties, žemės sklypu Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:340);
- d) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Stasio Krasausko g. 5, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:748);

2. rytuose su:

- a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 20, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:877);
- b) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 18, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:787);

3. pietuose su Pirklių gatve ir:

- a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 5, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:175);
- b) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 3, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:1057);
- c) įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 1, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:1058);

4. vakaruose su:

- a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	9	DPk

komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 6, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:1123);

b) įregistruotu privačiu kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 4, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:1120);

c) įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Pirklių g. 2, Žemaitkiemio k. (kad. Nr. 5217/0010:1112).

KITI DUOMENYS

Žemės servitutai

Žemės sklype Pirklių g. 8 esami įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis) – suteikiantis teisę tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, plotas 0,0570 ha;
- Kelio servitutas (tarnaujantis) – gretimų sklypų (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175, 5217/0010:152) savininkams, plotas – 0,1004 ha;
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – per gretimus sklypus (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175), plotas – 0,7123 ha.

Žemės sklype Pirklių g. 10 esami įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (viešpataujantis) – per gretimus sklypus (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175), plotas 0,7123 ha.

Žemės sklype Pirklių g. 12 esami įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (viešpataujantis) – per gretimus sklypus (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175), plotas 0,7123 ha.

Žemės sklype Pirklių g. 14 esami įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (viešpataujantis) – per gretimus sklypus (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175), plotas 0,7123 ha.

Žemės sklype Pirklių g. 16 esami įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis) – gretimų sklypų (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175) savininkams, plotas – 0,0751;
- Kelio servitutas (viešpataujantis) – per gretimus sklypus (kadastrinis Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175), plotas 0,7123 ha.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje įregistruotų statinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra – greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti elektros, ryšių, skirstomojo dujotiekio, lietaus nuotekų tinklai. Vandentiekio, ir buitės nuotekų nėra atvesta.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Pirklių g.

Išorės gaisrų gesinimui: šalia planuojamos teritorijos nėra esamų hidrantų. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Suopių g., Žemaitkiemio k., nutolęs apie 2 km nuo planuojamos teritorijos.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	9	DPk

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**Planuojami sklypai**

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypai Pirklių g. 8, 10, 12, 14, 16 sujungiami į vieną sklypą:

Skil. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	4,8984	PR –pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; I2 – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Pastaba: Koregavimo metu sudėjus planuojamų sklypų plotus, buvo gauta 1 m² ploto paklaida. Sklypo plotą būtina tikslinti kadastrinių matavimų metu.

Statybos reglamentai: detaliauju planu žemės sklype nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skil. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	< 30,0	1-6	Iki 80	Iki 2,5	100,03	laisvo planav.	7.8. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.9. sandėliavimo paskirties pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai

Nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys: sklype „1“ – iki 10%, kurios neužstatomos.

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skil. Nr.	Erđv. kodas	Skыр. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	4,8984	tikslin.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	4,8984	nustat.
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,4300	nustat.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0020	nustat.
	XIV I	IV-1	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,2269	naikin.
	XIV	IV-1	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos	0,2269	naikin.

PASTABOS:

1. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.
2. Dalis sklypų patenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas (nustatytas nuo Žemaitkiemio kapinių, sklype unik. Nr. 4400-2074-1680). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 3 priedo 2 lentelė "Komunalinių objektų, nenurodytų 1 lentelėje, sanitarinės apsaugos zonos dydis", 100 m sanitarinės apsaugos zona nustatoma, kai "steigiamos naujos kapinės ir plečiamos įsteigtų kapinių teritorijos". Žemaitkiemio k. kapinės yra esamos, jos nėra plečiamos, todėl siūloma įregistruotas sanitarinės apsaugos zonas naikinti.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	9	DPk

Elektros tinklų apsaugos zonos**1. draudžiama:**

- 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonos;
- 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
- 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonos;
- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonos;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
- 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
- 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonos;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonos;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonos;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonos;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmams, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

Žemės servitutai

Detalioju planu nustatomi žemės servitutai sklype:

Duomenys apie nustatomus žemės servitutus žemės sklypuose						
Ser- vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Viešpat. daiktas arba servituto turėtojas		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko- das	Sklypo Nr.	Ko- das		

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	9	DPk

S5 (iš ribų plano)	sklypas „1“	206, 207	-		Kelio servitutas (tarnaujantis) – suteikiantis teisę tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas NAIKINAMAS	0,0570
S5.1 (iš ribų plano)	sklypas „1“	203	gretimų sklypų (kad. Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175, 5217/0010:152) savininkai		Kelio servitutas (tarnaujantis) ESAMAS	0,1004
-	gretimi sklypai (kad.Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175)			115	Kelio servitutas (viešpataujantis) ESAMAS	0,7123
S7.1 (iš ribų plano)	sklypas „1“	203	gretimų sklypų (kad. Nr. 5217/0010:263, 5217/0010:265, 5217/0010:266, 5217/0010:192, 5217/0010:176, 5217/0010:175) savininkai		Kelio servitutas (tarnaujantis) ESAMAS	0,0751
S1	sklypas „1“	222	Inžinerinius tinklus tiesiančios bendrovės		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) PROJEKTUOJAMAS	0,1755

Lentelės pastaba: Kelio servitutas S5 (Nr. iš sklypo ribų plano) – suteikiantis teisę tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai 206, 207), plotas – 0,0570 ha yra naikinamas.

Numatoma veikla sklypuose:

sklype „1“ – pramonės ir sandėliavimo objektai su reikalinga inžinerine infrastruktūra, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai;

Numatomų statyti pastatų paskirtys

Žemės sklype „1“ numatoma statyti (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai):

- gamybos, pramonės paskirties pastatai (7.8: gamybai skirti pastatai (gamyklos, dirbtuvės, produkcijos pramonės perdirbimo įmonės, kalvės, energetikos pastatai (energetikos gavybos ir gamybos pastatai, energijos perdavimui ar skirstymui naudojami pastatai), gamybinės laboratorijos, kūrybinės dirbtuvės (išskyrus skirtas savo ar savo šeimos reikmėms ir (arba) kuriose vienu metu dirba ne daugiau kaip 5 žmonės ir nenaudojami potencialiai pavojingi įrenginiai), skerdyklos ir kita);
- sandėliavimo paskirties (7.9: pastatai, pagal savo tiesioginę paskirtį naudojami sandėliuoti: saugyklos, bendro naudojimo sandėliai, specialūs sandėliai, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti ir saugoti);

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	9	DPk

- kitos paskirties inžineriniai statiniai (12. fortai, bunkeriai, šaudyklos, techniniai stebėjimo bokštai, sąvartynai, atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (vėjo elektrinės, saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti), transporterių galerijos, estrados, nuotekų valyklos statiniai ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, lauko tualetai, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, lieptai, mėšlidės, aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).

Saugotini želdiniai – Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra.

Nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys: sklype „1“ – iki 10%, kurios neužstatomos.

Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš artezinio vandens gręžinio;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į nuotekų valymo įrenginius, išvalytas vanduo kaupiamas rezervuaruose gaisro gesinimui, o jo perteklius išvežamas su nuotekų tvarkymo įmone sudarius sutartį);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus. Šalia planuojamos teritorijos nėra gyvenamųjų teritorijų;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Sujungus žemės sklypus Pirklių g. 8, 10, 12, 14, 16 į vieną sklypą, numatomi statyti pastatai iš dalies bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Elektros, skirstomojo dujotiekio, ryšių, lietaus tinklai yra nutiesti greta planuojamos teritorijos, Pirklių gatvėje. Centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų šalia planuojamos teritorijos nėra, todėl sklype numatomas artezinis vandens gręžinys ir vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai (tikslī vieta numatoma rengiant statinių techninį projektą). Šalia planuojamos teritorijos nutiesus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, bus būtina jungtis į juos.

Planuojamoje teritorijoje nauja elektros transformatorinė nenumatoma, nes Pirklių g. jau yra įrengtos 2 transformatorinės, tarp kurių atstumas apie 260 m (žr. schemą brėžinyje "Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS").

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	9	DPk

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiuųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse bei raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškelimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Pirklių gatvės.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų pajėgumo ar ploto. Žemės sklype „1“ automobilių poreikis: -- 1 vieta 200 m² sandėlių ploto.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui: numatoma įrengti požeminius priešgaisrinius rezervuarus (tiksliai rezervuarų talpa, kiekis ir vieta turi būti nustatomi rengiant statinių techninį projektą). Nuotekų valymo įrenginiuose išvalytas vanduo kaupiamas rezervuaruose gaisro gesinimui, o jo perteklius išvežamas su nuotekų tvarkymo įmone sudarius sutartį.

Gaisrų gesinimo automobiliams apsisukti žemės sklypuose „1“ numatytos 12x12 m aikštelės.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų techninius (darbo) projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Kauno vandenys“, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	10	9	DPk

statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:1000;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:1000;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	9	DPk