

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

TIKSLUS PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS:

Žemės sklypų Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 4 ir Aluonos g. 2, detaliojo plano koregavimas.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI:

1. Sujungti žemės sklypus, kadastro Nr. 5283/0007:779 ir kadastro Nr. 5283/0007:780;
2. Koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, būdą ir kita.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

Kauno rajono savivaldybės administracija, Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas.

PLANAVIMO INICIATORIAI:

UAB „Vorkas“, į. k. 300567719.

PLANAVIMO RENGĖJAS:

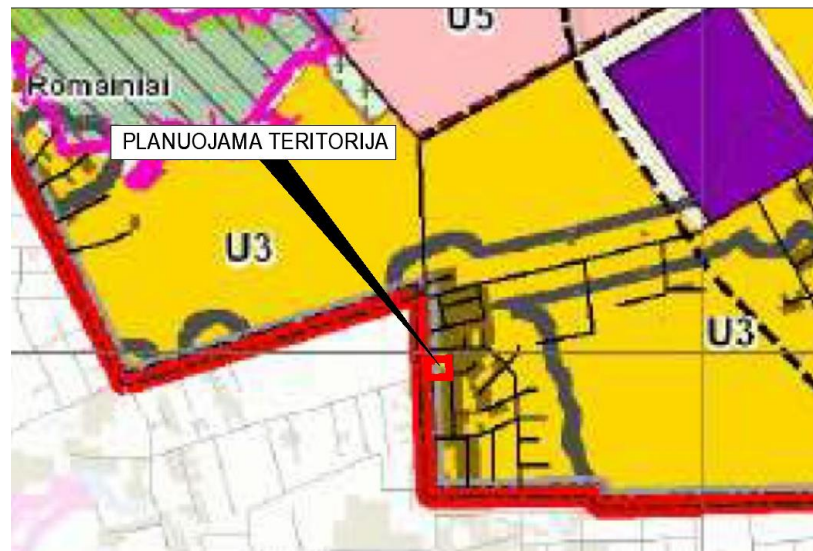
MB „Normos“, įm.k. 304049211, PV Rima Malienė (atestato Nr. ATP 2012)

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ RENGIMO VIEŠINIMO PROCEDŪRŲ TVARKA: bendroji.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 15 d. įsakymu Nr. JS-3523 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2021 m. lapkričio 24 d. Nr. S-1371;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendiniais, patvirtintais 2017-11-16 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-411 (toliau – Kauno rajono bendrasis planas);
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimu, patvirtintu 2021 m. liepos 1 d. sprendimu Nr. TS-256;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2019 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. TS-345;
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu, patvirtintu 2014 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. TS-275;
- žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k. (kadastro Nr. 5283/0007:652) detaliuoju planu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-01-27 sprendimu Nr. 24;
- Planavimo dokumentui išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;

- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais;
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu;
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- Statybos techniniu reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu;
- Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, Civiliniu kodeksu ir kt.



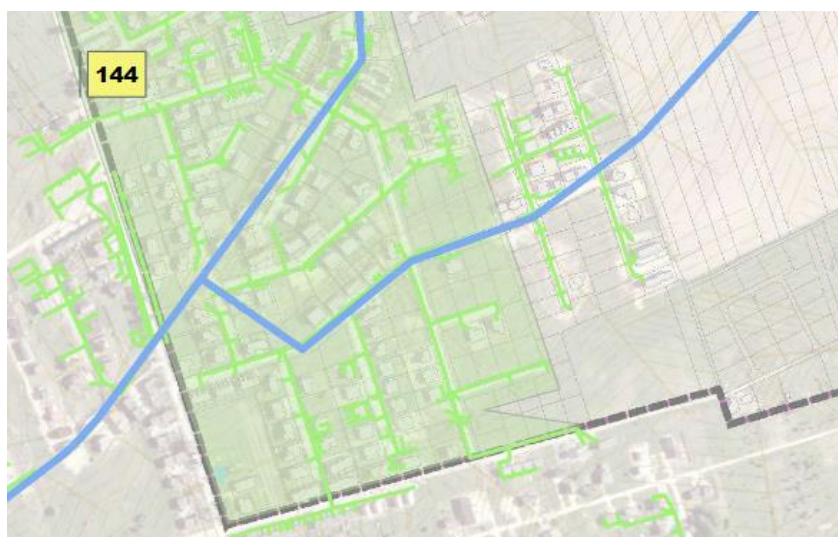
1 pav. Planuojama teritorija Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano kontekste



2 pav. Planuojama teritorija Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano kontekste



3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių Tinkle išdėstymo žemėtvarkos schemos



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano



5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano

II. ESAMA PADĖTIS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus bei iniciatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Duomenys apie sklypą, adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 2:

Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/454984,

Kadastrinis Nr. 5283/0007:780 Užliedžių k.v.;

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita,

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0.2534 ha;

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Nuosavybės teisė: UAB Vorkas, a.k. 300567719;

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 293.00 kv.m;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - sklypuose Nr.278-1, 278-4, 278-5, 278-7, 278-9, 278-10, 278-13, 278-14, 278-17, 278-20, 278-111, 278-119, 278-120, 278-133, 278-134, nuo 278-151 iki 278-156 ir nuo 278-180 iki 278-199 (plotas 4.6389 ha);
- Kelio servitutas (viešpataujantis) - sklypuose nuo Nr.278-182 iki 278-196 (plotas 4.3017 ha).

Sklype įregistruoti žemės apribojimai:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – plotas 0.0238 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – plotas 0.2534 ha.

Sklype įregistruotų statinių nėra.

Patekimui į žemės sklypą Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 2, yra dvi įvažos: viena įvažą iš esamos Aluonos (D kategorijos) ir viena įvažą iš Girelės (D kategorijos) gatvės.

Duomenys apie sklypą, adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 4:

Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/454982,

Kadastrinis Nr. 5283/0007:779 Užliedžių k.v.;

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita,

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0.0853 ha;

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Nuosavybės teisė: UAB Vorkas, a.k. 300567719.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - sklypuose Nr.278-1, 278-4, 278-5, 278-7, 278-9, 278-10, 278-13, 278-14, 278-17, 278-19, 278-20, 278-111, 278-119, 278-120, 278-133, 278-134, nuo 278-151 iki 278-156 ir nuo 278-180 iki 278-199 (plotas 4.6682 ha);

- Kelio servitutas (viešpataujantis) - sklypuose nuo Nr.278-182 iki 278-196 (plotas 4.3017 ha).

Sklype įregistruoti žemės apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – plotas 0.0853 ha.

Sklype įregistruotų statinių nėra.

Įvažiavimas / išvažiavimas į žemės sklypą Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 4 yra iš esamos Girelės (D kategorijos) gatvės.

Planuojamų žemės sklypų gretimbės:

Iš šiaurinės pusės pertvarkoma teritorija ribojasi su įregistruotu žemės sklypu, adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 2A (kad. Nr. 5283/0007:920, sklypo plotas: 0.0025 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) ir esama Aluonos (D kategorijos) gatve – įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 5283/0007:739, sklypo plotas: 1.1576 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Už šios gatvės sklypo yra įregistruoti žemės sklypai:

- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 1, kad. Nr. 5283/0007:781, sklypo plotas: 0.0825 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 3, kad. Nr. 5283/0007:782, sklypo plotas: 0.0817 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 5, kad. Nr. 5283/0007:783, sklypo plotas: 0.0813 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Iš rytinės pusės ribojasi su esama Girelės (D kategorijos) gatve – įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 5283/0007:742, sklypo plotas: 0.6271 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Už šios gatvės sklypo yra įregistruoti žemės sklypai:

- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 1, kad. Nr. 5283/0007:754, sklypo plotas: 0.0753 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 3, kad. Nr. 5283/0007:753, sklypo plotas: 0.0753 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Karklės g. 1, kad. Nr. 5283/0007:752, sklypo plotas: 0.0753 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Iš pietinės pusės ribojasi su esamais įregistruotais žemės sklypais:

- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 6, kad. Nr. 5283/0007:777, sklypo plotas: 0.0853 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

- adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Liucijanavos g. 100, kad. Nr. 5283/0007:778, sklypo plotas: 0.0863 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Iš vakarinės pusės planuojama teritorija ribojasi esama Liucijanavos (D kategorijos) gatve, už kurios yra įregistruoti žemės sklypai:
- adresu Kaunas, Lubinų g. 155, kad. Nr. 1901/0280:215, sklypo plotas: 0.2752 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- adresu Kaunas, Lubinų g. 157, kad. Nr. 1901/0280:86, sklypo plotas: 0.1458 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Aplinkos būklė

Planuojami žemės sklypai yra Kauno rajono savivaldybėje, Užliedžių seniūnijoje, Vijūkų kaime. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendinius, planuojami žemės sklypai patenka į plėtros teritorijas laikotarpiui iki 2019 m., naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais (U3) (žr. 1 pav. Planuojama teritorija Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano kontekste). Šioje teritorijoje vienas iš galimų žemės naudojimo būdų yra komercinės paskirties objektų teritorijos (K), maksimalus leistinas pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje $UI_{max} \leq 0,8$, maksimalus pastatų aukštis 12,5 m, leistinas užstatymo tankumas negyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 0,8$.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, pertvarkomoje teritorijoje numatytas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas, Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone (žr. 2 pav. Planuojama teritorija Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano kontekste). Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojamoje teritorijoje yra esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai (žr. 4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano).

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius. Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepapuoia į kultūros vertybių apsaugos zonas. Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į Natura 2000 teritorijas ir kitas saugomas teritorijas ar jų buferines zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

III.DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planavimo dokumentu koreguojamas žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k. (kadastro nr. 5283/0007:652) detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2005-01-27 sprendimu Nr. 24, siekiant sujungti esamus žemės sklypus Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Girelės g. 4 ir Aluonos g. 2 (detaliajame plane pažymėti Nr. 18 ir Nr. 19), pakeisti suplanuoto žemės sklypo naudojimo būdą bei nustatyti teritorijos reglamentus kitais, nustatyti

papildomus naudojimo reglamentus. Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (nekeičiama), naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K 81%), atskirųjų želdynų teritorijos (E 19%) (keičiamas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), nustatomas užstatymo tankis 70 proc. (buvo sklype Girelės g. 4 - 0.32, sklype Aluonos g. 2 - 0.2), užstatymo intensyvumas - 0.8 (buvo sklype Girelės g. 4 - 0.8, sklype Aluonos g. 2 - 0.6), leistinas pastatų aukštis - 0*, 12.50 m (0* - inžinerinių statinių statybai (automobilių stovėjimo aikštelėms ir kt.)) (patvirtintu detaliuoju planu buvo nustatytas 2.5).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Planuojamui sklypui nustatomi šie pagrindiniai sprendiniai:

SKLYPAS NR. 1

Žemės sklypo Nr.1 plotas ~**3387 kv.m**,

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – **kita (KT)**,

Žemės sklypo naudojimo būdas – **komercinės paskirties objektų teritorijos (K 81 proc.)**,

Žemės sklypo naudojimo būdas – **atskirųjų želdynų teritorijos (E 19 proc.)**,

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – **70 proc.**,

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – **0.8**,

Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – **0.00*, 12.50 m**,

Sklype Nr. 1 paliekami esami, įregistruoti servitutai:

Servitutas (S1) - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 293 kv.m.

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.278-1, 278-4, 278-5, 278-7, 278-9, 278-10, 278-13, 278-14, 278-17, 278-19, 278-20, 278-111, 278-119, 278-120, 278-133, 278-134, nuo 278-151 iki 278-156 ir nuo 278-180 iki 278-199 (plotas 4.6389 ha).

Kelio servitutas (viešpataujantis) sklypuose nuo Nr. 278-182 iki 278-196 (plotas 4.3017 ha).

Nauji servitutai sklype Nr. 1 nenumatomi.

Po detaliojo plano koregavimo sklype Nr.1 numatoma statyti administracinės paskirties pastatą (apie 925 m² bendro ploto), išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitus teisės aktais nustatytus reikalavimus.

Naujos statybos zonos sklype numatomos atsižvelgiant į norminius atstumus nuo sklypo ribų. Detaliuoju planu planuojamame žemės sklype nustatomos skirtingos statybos zonos:

- statomų statinių zona iki 12.50 m - šioje zonoje numatoma statinių statyba ne mažesniu nei 5.00 m atstumu nuo sklypo ribos.
- statomų statinių zona (inžineriniams statiniams) - statinių aukštis iki 0.00 m - šioje zonoje numatoma inžinerinių statinių statyba ne mažesniu nei 1.00 m atstumu nuo sklypo ribos.

Projektuojamo pastato konfiguracija, išdėstymas, užstatymo plotas ir vieta tikslinami techninio projekto metu, bet pastatas turi būti projektuojamas statomų statinių zonos ribose bei neviršyti nurodytų rodiklių. Statant pastatus vadovautis STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė", STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, STR 2.06.04:2014

"Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai", gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais bei kitais galiojančiais teisės aktais. Parengtą pastato techninį projektą derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.

Pertvarkomi žemės sklypai nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natura 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi nebuvo atliktas.

Sklypuose nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos. Projektuojamas pastatas neturės neigiamos įtakos gretimoms sklypams. Parengus detalių planą, bus sudarytos palankios sąlygos gerinti aplinkos kokybę ir plėsti gyventojų paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamame sklype Nr. 1 saugotinių medžių nėra. Teritorija turi būti tvarkoma taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdamas sklype žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Atsižvelgiant į esamą padėtį, siekiant nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, tarp esamos gyvenamosios ir planuojamos komercinės teritorijos suformuojama **10 m** pločio želdynų juosta - šioje zonoje nustatomas žemės naudojimo būdas atskirųjų želdynų teritorijoms (E 19 proc.). Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, minimalus želdynų plotas komercinės paskirties objektų teritorijoje - ne mažiau kaip **10 proc.** bendro sklypo ploto. Detaliajame plane numatytos sąlyginės želdynų teritorijos, kurios gali kisti rengiant statinių techninius projektus, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Komunalinių atliekų tvarkymas (surinkimas, šalinimas) turi atitikti Minimalius komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus ir kitus galiojančius teisės aktus.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Patekimui į sklypą Nr. 1 numatyti įvažiavimai / išvažiavimai iš Aluonos (D kategorijos) gatvės ir Girelės (D kategorijos) gatvės esamų įvažių vietose: įvažiavimas iš Aluonos gatvės, įvažiavimas ir išvažiavimas iš Girelės gatvės.

Rengiamu projektu automobilių stovėjimo vietos numatomos tik sklypo ribose. Minimalus projektuojamiems pastatams reikalingas automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII sk. reglamentais:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas

Projektuojamam administracinės paskirties pastatui, kuriame planuojama įrengti ~ 925 m² administracinių patalpų ir pagalbinės patalpas, **privaloma įrengti 37 automobilių stovėjimo vietas**: 925 m² / 25 m² = 37 automobilių stovėjimo vietos.

Projektuojamam pastatui reikalingoms automobilių stovėjimo vietoms sklype Nr. 1 suplanuotos 22 ir 15 automobilių stovėjimo vietų atviros automobilių stovėjimo aikštelės, kuriose 2

vietos skirtos neįgaliesiems. Neįgaliesiems skirtos automobilių stovėjimo vietos turi atitikti STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ IV sk. normatyvus, jų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis 1 lentelės reikalavimais:

Bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius	Minimalus bendras neįgaliečių automobilių stovėjimo vietų skaičius	Minimalus A tipo automobilių stovėjimo vietų skaičius iš neįgaliečių automobilių stovėjimo vietų skaičiaus
21 - 50	2	1

Nustatytas patalpų kiekis, automobilių stovėjimo skaičius ir išdėstymas planuojamuose sklypuose tikslinamas techninio projekto metu.

Projektuojant sklype automobilių stovėjimo vietas atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugi au kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugia u kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Parengto detaliojo plano koregavimo sprendiniuose **atstumai iki esamų gyvenamųjų namų yra išlaikomi, mokslo ir / ar medicinos paskirties pastatų artimiausioje aplinkoje (ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo planuojamų automobilių aikštelių) nėra.**

Artimiausiai esamas gyvenamosios paskirties pastatas nuo 22 automobilių stovėjimo vietų atviros aikštelės yra nutolęs ne mažesniu nei 13.25 m atstumu (pastatas, adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Liucijanavos g. 100) (žr. Kvartalo dalies schema). Artimiausiai esantis mokslo paskirties pastatas (vaikų lopšelis – darželis), adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Mėtų g. 4, nuo planuojamos teritorijos nutolęs ne mažesniu kaip ~250 m atstumu. Šiuo spinduliu esamų gydymo įstaigų aplinkinėje aplinkoje nėra.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Planuojamų pastatų inžinerinius tinklus numatoma prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų pagal atitinkamų tinklų eksploatuojančių organizacijų išduotų sąlygų reikalavimus.

Planuojamos teritorijos detaliojo plano grafinėje dalyje pateikiami principiniai inžinerinių tinklų koridorių sprendiniai, numatant vietas vandentiekio, buities nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių trasų įvadams (žr. „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros schema“). **Naujai detaliojame plane**

numatomų inžinerinių trasų ir įvadų vietos yra sąlyginės, jos gali būti koreguojamos techninio projekto metu, rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus, pagal techninio projekto metu išduotas tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų sąlygas.

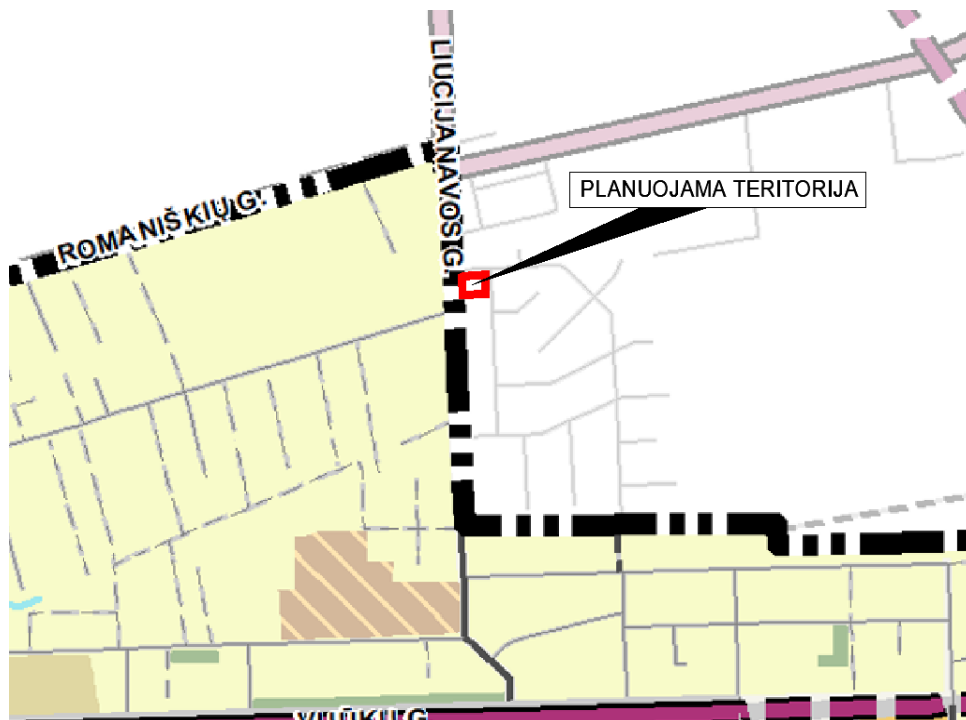
Techninio projekto rengimo stadijoje nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų ar žemės naudotojų sutikimus. **Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonese, techninio projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus.**

Sklype įrengtus inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateikimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Įrengtiems inžineriniams tinklams ir įrenginiams turi būti numatytos ir išskirtos apsaugos zonos:

1. Požeminės elektros linijos apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo kabelio;
2. Oro elektros linijos iki 1kV apsaugos zona po 2 m į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų;
3. Transformatorinės apsaugos zona - 5 m aplink transformatorinę;
4. Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo laido;
5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos po 2.50 - 5.0 m nuo vamzdyno;
6. Dujotiekių apsaugos zonos po 2 m į abi puses nuo linijos;
7. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.3387 ha.

Pertvarkomame sklype Nr. 1 yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos - rengiant pastatų techninius projektus, atlikti saugomo дренаžo iškėlimo projektus, užtikrinant greta esančių sklypų дренаžo veikimą, jei tai priklauso nuo šiuose sklypuose esančio дренаžo. Parengtą дренаžo rekonstravimo projektą derinti su Kauno rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriumi.

Esamame žemės sklype, adresu Kauno r. sav., Užliedžių sen., Vijūkų k., Aluonos g. 2, įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – plotas 0.0238 ha. Pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos susisiekimo infrastruktūros planą, Liucijanavos gatvė yra D kategorijos (žr. 6 pav. Ištrauka iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos susisiekimo infrastruktūros plano), kuriai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", yra taikomi gatvių techniniai parametrai. Pagal STR 2.06.04:2014 IX skyriaus, 33 punkto reikalavimus, minimalus atstumas tarp D gatvės raudonųjų linijų - 12 m. Atsižvelgiant į esamą situaciją (atstumas tarp įregistruotų žemės sklypų prie esamos Liucijanavos gatvės ~ 16 – 17 m), nustatomos Liucijanavos gatvės raudonosios linijos, sutampančios su įregistruotų sklypų ribomis - esamas kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) apribojimas naikinamas.



6 pav. Ištrauka iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano susisiekimo infrastruktūros plano

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai numatyti 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 (toliau – Taisyklės). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti užtikrintas išlaikant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinių saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę.

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

Neišlaikant šių atstumų turi būti numatytos atitinkamos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės užtvaros, atitinkančios Taisyklių IV sk. 9, 10 punkto reikalavimus ar kt.). Vadovaujantis Taisyklių punkto Nr. 8 nuostatomis, konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto metu, patikslinus pastatų atsparumo ugniai laipsnį, pastatai turi būti projektuojami įgyvendinant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas (XIII. Sk. Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas).

Išorinius gaisrus numatyta gesinti iš esamo gaisrinio hidranto, esančio Liucijanavos gatvėje, prie vakarinės planuojamo sklypo ribos. Planuojamas sklypas Nr. 1 iš trijų pusių ribojasi su esamomis gatvėmis (D kategorijos). Privažiavimas gaisriniais automobiliais numatytas iš esamos Aluonos ir esamos Girelės gatvės. Privažiavimo kelio plotis ne mažesnis nei 3.50 m, aukštis ne mažesnis nei 4.50 m.

Nuo planuojamo sklypo iki Kauno APGV 5-osios komandos (Kaunas, Žemaičių pl. 33) atstumas gatvėmis yra ~ 5,5 km (Liucijanavos g., Vijūkų g., A. Šapokos g., B. Brazdžionio g., 9-ojo Forto g., Žemaičių pl., Mosėdžio g.).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" nuostatais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Ūkio buitinės atliekos

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.

Planuojamoje teritorijoje susidaranti paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimus. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija. Pertvarkomame sklype numatyta preliminari komunalinių atliekų konteinerių vieta (žiūr. „Sprendinių brėžinys“). Komunalinių atliekų konteinerių vietos tikslinamos techninio projekto metu, bet turi atitikti Minimalius komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. D1-857 bei kitus galiojančius teisės aktus.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija yra plėtros teritorijose laikotarpiui iki 2019 m (U3), kuriose yra galimos komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi urbanizuotoje teritorijoje, kuriame vyrauja mažaaukščiai gyvenamieji namai. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus statinių aukštis – 12.50 m, neišsiskiriantis iš aplinkinio užstatymo. Planuojama teritorija nėra reikšminga urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu. Nauja veikla (planuojama administracinės paskirties pastato statyba) nesukels didesnio triukšmo, dulkių, nedarys žalingo poveikio aplinkai, nebus išskiriami kenksmingi teršalai. Teritorija bus sutvarkyta, prižiūrima. Naujas pastatas bus jungiamas prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

Atstumai nuo planuojamų atviro tipo automobilių stovėjimo saugyklų iki gyvenamųjų pastatų, mokyklų, gydymo įstaigų varstomų langų yra išlaikomi. Projektuojamame sklype numatomi veiklai (administracinės paskirties pastatui) nėra nustatoma sanitarinė apsaugos zona. Stacionarių triukšmo šaltinių teritorijoje nebus. Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 Esminis statinio reikalavimas "Apsauga nuo triukšmo", STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo". Rengiant tolimesnius projekto dokumentus (techninį projektą ir pan.), ŠVOK įrenginių išorinius blokus (jei tokie bus) rekomenduojama įrengti ant stogo arba ant vakarinės, šiaurinės pastato išorinės sienos (atokiau nuo gyventojų), tokiu būdu išvengiant triukšmų viršijimų rizikos prie gyventojų.

Planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu, kitais

įstatymais ir įstatymų įgyvendinamaisiais teisės aktais, normatyviniais dokumentais bei atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Planavimo dokumento rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentai nebuvo rengiami, nes numatomi veiksmai pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymą nėra privalomi. Sklype numatoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Visuomenės informavimas

Detaliojo plano dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka bendroji. Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais. TPDRIS informacinėje sistemoje (www.tpdris.lt) dokumento TPD Nr. K-VT-52-21-758. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali teikti TPDRIS priemonėmis. Informacija apie detaliojo plano koregavimą skelbiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt, Kauno rajono savivaldybėje (Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas), interneto svetainėje www.krs.lt bei Užliedžių seniūnijoje (Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k., Ledos g. 2).

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

Projekto vadovė



R.Malienė