

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDROJI DALIS

**Planuojamos teritorijos adresas.** Žemės sklypo Gėlių g. 2, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Žemės sklypo kadastro numeris 5233/0011:1218.

**Statybos pavadinimas.** Prekybos paskirties pastato Gėlių g. 2, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., statybos projektas.

**Statytojas.** MB ROYAL ESTATE, Įm. kodas 305634470.

**Projektuotojas.** UAB ARCHAS. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, Kaunas. [info@archas.lt](mailto:info@archas.lt). Tel. Nr. +370 696 04861. TPV Virgilijus Naujokaitis, tel. Nr. +37068717426, el. paštas [virgilijus.naujokaitis@gmail.com](mailto:virgilijus.naujokaitis@gmail.com).

**Detaliojo plano koregavimo tikslas:** koreguojama statybos zona, statybos riba, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

**Planuojama.** Žemės sklypo Gėlių g. 2, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., statinių statybos zonos koregavimas, teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais.

**Patvirtintas detalusis planas.** Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-04-29 sprendimu Nr. TS-162 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas.

**Statybos rūšis.** Nauja statyba.

**Statinio kategorija.** Neypatingasis statinys.

**Projektuojama.** Prekybos paskirties pastatas.

**Detaliojo plano korektūra rengiama vadovaujantis šių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimų aktualiomis redakcijomis:**

Veiklą planuojamoje teritorijoje reglamentuojantys teisės aktai su vėlesniais pakeitimais. Veiklą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2013, Nr. 76-3824) . Suvestinė redakcija nuo 2022-01-29 iki 2022-04-30;
2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597);
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Nr. XII-1085, 2014-07-17, paskelbta TAR 2014-07-30, i. k. 2014-10691);
4. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (TAR, 2014-01-06, Nr. 2014-00025; 2014-09-23, Nr. 2014-12709);
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166).
6. Statybos techniniai reglamentai.

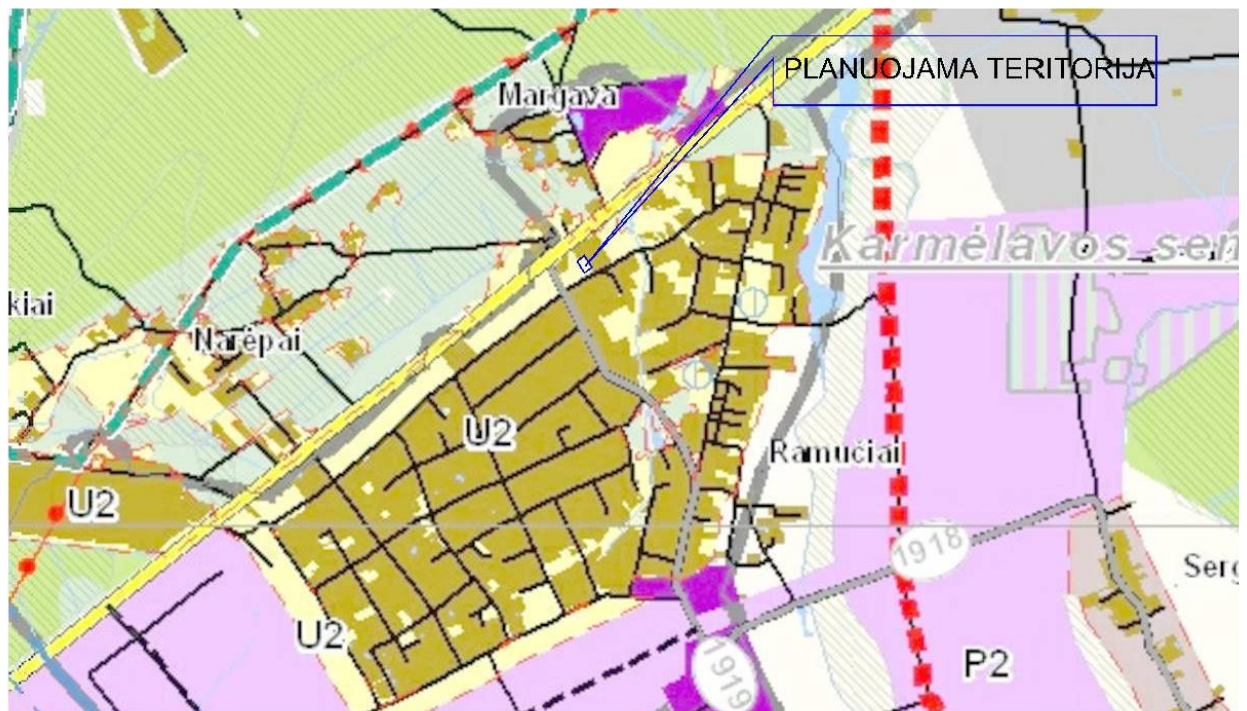
Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

**Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“, vėlesniais koregavimais.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į esamo užstatymo tankinimo teritorijas (U2). Į gamtinio karkaso teritorijas planuojama teritorija nepatenka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411) sprendinių pagrindinį reglamentų brėžinį, planuojamoje teritorijoje galimos komercinės paskirties objektų teritorijos.

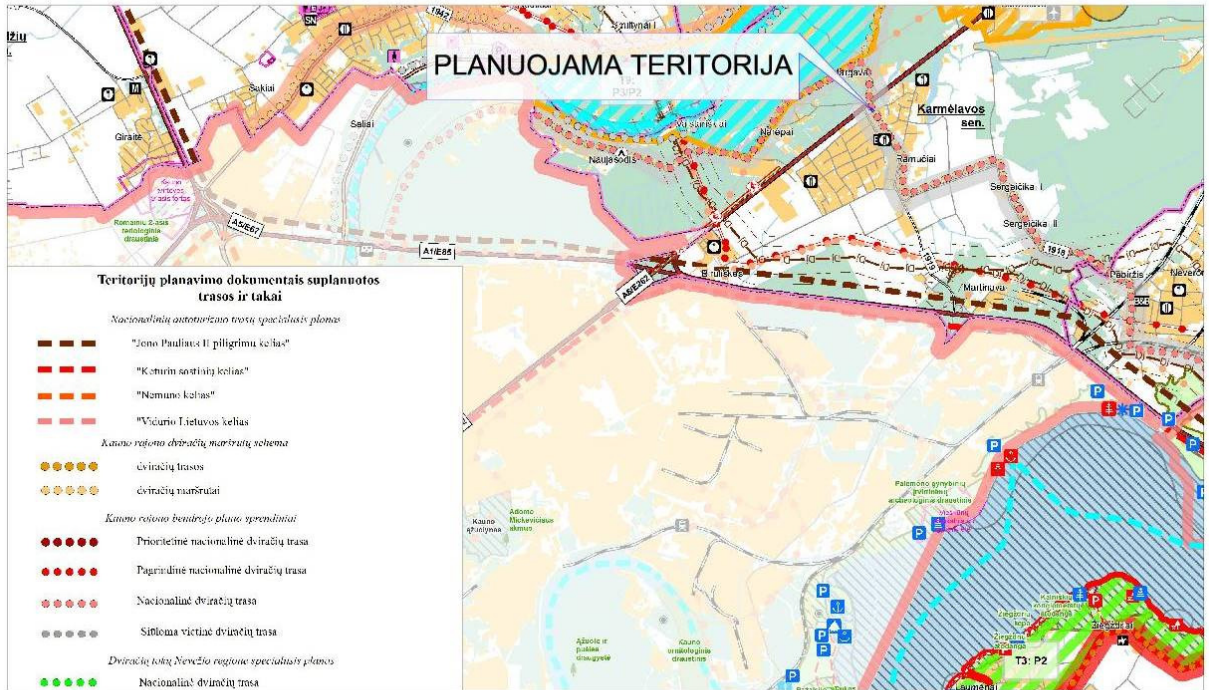


Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano.



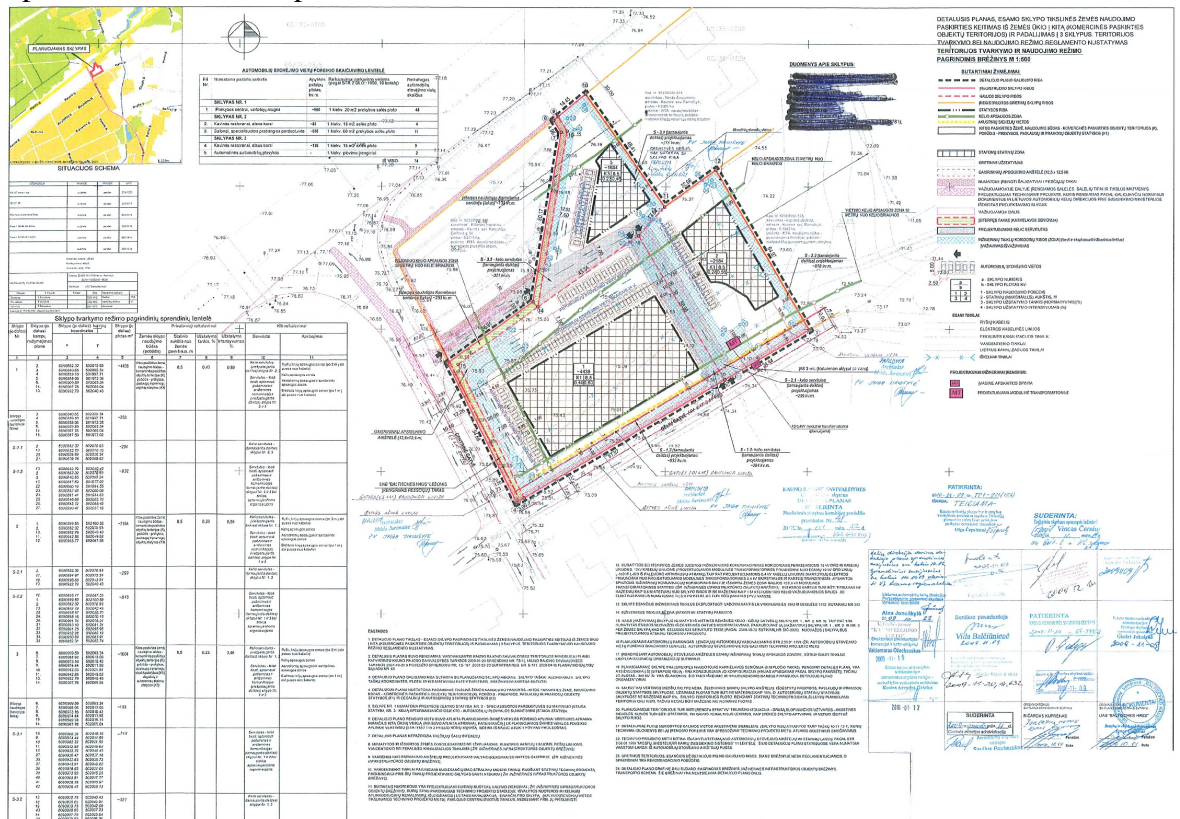
Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

Šalia planuojamos teritorijos suplanuota Kauno rajono dviračių trasa. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas 2014 m. birželio 19 d. Nr. TS-275



Įštrauka iš Kauno rajono savivaldybės specialiojo plano.

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-04-29 sprendimu Nr. TS-162 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas.



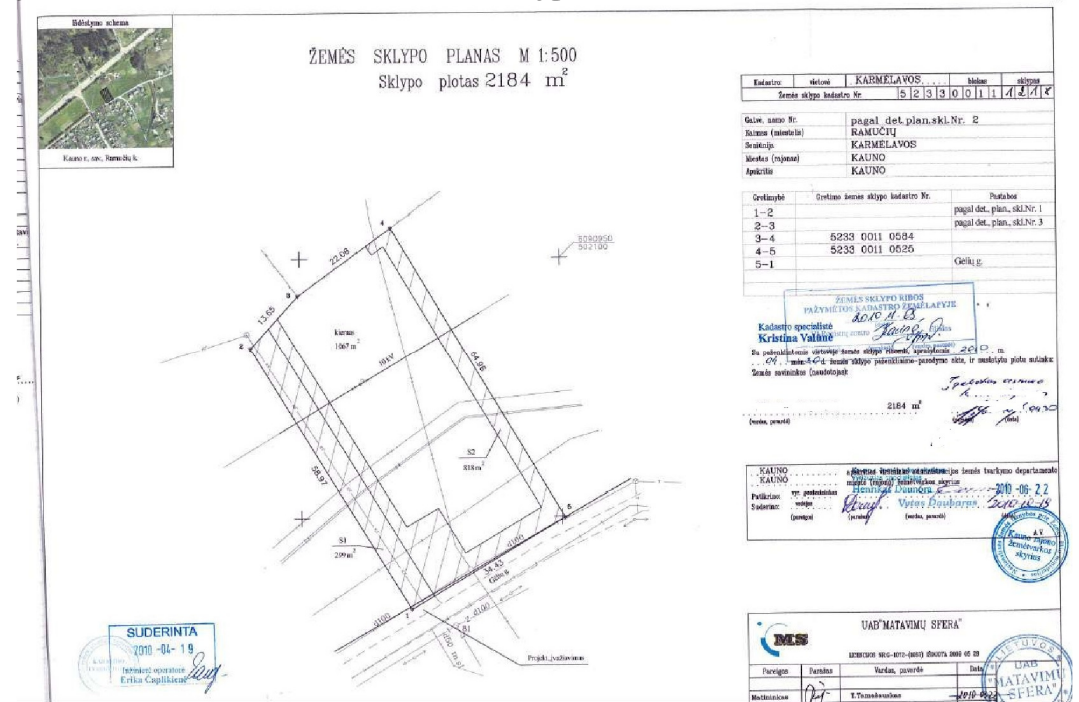
Patvirtintas detalusis planas.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

## 2. ESAMA PADĖTIS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizė dar kartą atlikta pagal sudarytą vietovės topografinę nuotrauką, žemės sklypo ribų planą, VĮ Registrų centras pateiktus duomenis apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą turtą, pagal duomenis iš kadastro žemėlapių, nustatyti gretimų sklypų savininkų bei naudotojų duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Žemės sklypas Gėlių g. 2, Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrajame plane patenka į esamo užstatymo tankinimo teritorijas (U2). Žemės sklypo kadastro numeris 5233/0011:1218, unik. Nr. 4400-2103-9934. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties. Įregistruotas žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,2184 ha. Nuosavybė – MB ROYAL ESTATE. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai.



**SKLYPO PLANAS M 1:500**  
Sklypo plotas 2184 m<sup>2</sup>  
Žemės sklypo kadastrinis Nr. 523300111218

**KOORDINACIJŲ ŽINIAVAIŠTIS**

Koordinatų sistema	SKL-94	X		Y			
Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	609060.92	602070.84				
2	R	609062.79	602040.43				
3	R	609064.58	602048.82				
4	R	609065.77	602057.55				
5	R	609069.03	602190.58				

**SKLYPO CENTRO KOORDINATĖS**

Servitutų sistema	SKL-94	Plotas smektelėmis
Sistema, kurioje vykdyti matavimai	609060/602069	80/38 - 0329
Matavimų UAB "MATAVIMŲ SFERA"	609060/602069	80/38 - 0329

**DUOMENYS APIE ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMUS**

Eil. Nr.	Kodas	Aprašymas	Žemės plotas, m <sup>2</sup>
1	I	Ryškų linijų apsaugos zonos	556
2	II	Kelių apsaugos zonos	275
3	VI	Elektrinių linijų apsaugos zonos	790
4	XIX	Vandentvarkos, šaltinių ir šiluminės karščiavimo linijų, bei įrenginių apsaugos zonos	421
5	V	Aerodromų, apsaugos ir sankarinės apsaugos zonos	2184

**SERVITUTAS**

Eil. Nr.	Kodas	Servituto ypatybės	Plotas, m <sup>2</sup>
1	121	81 - kelio servitutas (transporto daiktai) skl. Nr. 1e-5	299
2	201	Kelio servitutas (vežimaitis daiktai) skl. Nr. 1e-3	615
3	106/07	82 - servitutas laisvoms telekomunikacijoms ir antenoms komunikacijos (transporto daiktai) skl. Nr. 1e-3	618
4	206/207	Servitutas laisvoms telekomunikacijoms ir antenoms komunikacijos (transporto daiktai) skl. Nr. 1e-3	1247



Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją – iš Gėlių gatvės (kategorija D1) ir servitutiniu keliu per sklypą Centrinė g. 56A, Ramučiai.

Žemės sklype saugomų medžių nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Į gamtinio karkaso teritorijas planuojama teritorija nepatenka.

Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklype įregistruoti servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis). Modulinės transformatorinės MT statyba ir 10kV kabelių linijų tiesimas tarp taškų nuo 1 iki 16 ir šių elektros įrenginių eksploatavimas. Plotas 0.0208 ha;
- Kiti servitutai (viešpataujantis). Teisė tiesti / aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypams Nr.1 ir 3;
- Kiti servitutai (tarnaujantis). Teisė tiesti / aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypams Nr.1 ir 3. Plotas 0.0818 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis).
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis). Plotas 0.0299 ha.

Sklype įregistruoti statiniai:

Nėra.

Patvirtintame detaliojame plane sklypas pažymėtas Nr. 2.

**Patvirtinti reglamentai:**

Žemės sklypo naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);

Užstatymo aukštis iki 8.5 m;

Užstatymo intensyvumas iki 0,56;

Užstatymo tankumas iki 0,28.

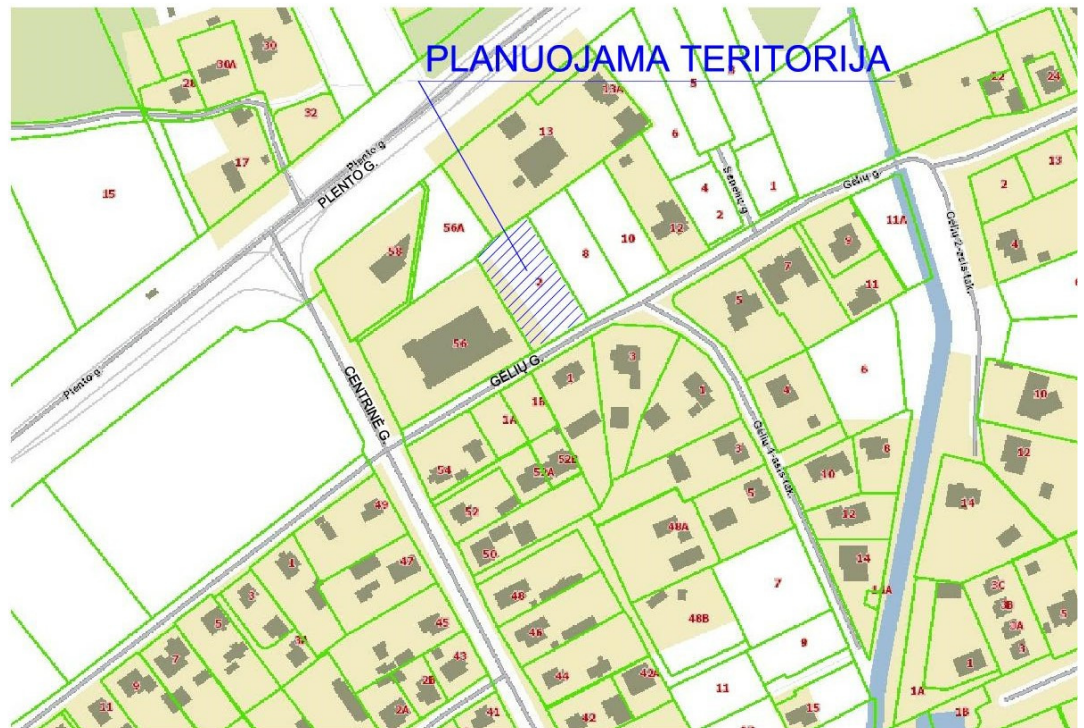
Šiaurinėje planuojamo sklypo pusėje įregistruotas žemės sklypas Centrinė g. 56A, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., (kad. Nr. 5233/0011:1219). Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Įregistruotas žemės sklypas Plento g. 13, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., (kad. Nr. 5233/0011:584). Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

Rytinėje planuojamo sklypo pusėje įregistruotas žemės sklypas Gėlių g. 8, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., (kad. Nr. 5233/0011:525). Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietinėje planuojamo sklypo pusėje yra Gėlių gatvė (kat. D1).

Vakarinėje planuojamo sklypo pusėje įregistruotas žemės sklypas Centrinė g. 56, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., (kad. Nr. 5233/0011:1217). Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.



Teritorijos schema iš REGIA

### 3. SIŪLOMI SPRENDINIAI

Koreguojamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-04-29 sprendimu Nr. TS-162 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas. Koreguojama statybos zona žemės sklypo Gėlių g. 2, Ramučių k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Žemės sklypo kadastro numeris 5233/0011:1218.

Atliekamas žemės sklypo Gėlių g. 2, Kauno raj. statinių statybos zonos tikslinimas, siekiant tikslinti sprendinius Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais. Tikslinama statybos zona, statybos riba, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. Sprendinių koregavimas Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais neturės įtakos nustatytiems reglamentams. Visi patvirtintame detaliojame plane nustatyti reglamentai nekeičiami.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

REGLAMENTŲ PALYGINIMO LENTELE

Pavadinimas	Prieš detaliojo plano koregavimą	Po detaliojo plano koregavimo
	REGLAMENTAI	
Žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis m	8.5	8.5
Leistinas sklypo užstatymo tankumas	0.28	0.28
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.56	0.56

Reikalavimai statinių statybai 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Užstatomas plotas neviršija patvirtintame detalajame plane nustatytų rodiklių.

Rengiant naujos statybos ar esamų pastatų rekonstravimo projektus, būtina laikytis šių reikalavimų arba gauti gretimų sklypų savininkų rašytinius sutikimus. Visais atvejais privaloma vadovautis teisės aktais ir nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir pagrįstų interesų.

Užstatyti leidžiamos teritorijos ribas, vadovaujantis teisės aktų nustatytais reikalavimais, galima tikslinti techninio projekto rengimo metu, išlaikant nustatytus tankumo ir intensyvumo rodiklius.

Galiojančiame DP nustatyta statybos riba ir zona tikslinama. Suformuojama patikslinta statybos riba ir zona pagal planuojamą statyti pastatą.

Statiniai projektuojami ir statomi, atsižvelgiant į vietovės kraštovaizdžio ypatumus bei tradicinės šio krašto architektūros savitumus. Turi būti palaikomas estetiškas ir darnus šiuolaikinės architektūros santykis su gamtine aplinka.

Sklype statomas vienas komercinės paskirties pastatas. Pastatas planuojamas centrinėje sklypo dalyje. Pastato aukštis ~ 8,00 m. Numatyta 20 automobilių parkavimo vietų. Įvažiavimas/patekimas į sklypą, automobilių parkavimo vietas, bei nuogrinda aplink pastatą grindžiama betoninėmis trinkelėmis ir sutankintu gruntu. Likusioji sklypo dalis apželdinama veja (ne mažiau 10%) bei įrengiami priėjimai prie pastato.

Pastatas suplanuotas taip, kad nepažeistų trečiųjų asmenų interesų – neužstotų saulės, neišsiskirtų nuo aplinkos ar kitaip pablogintų situaciją. Sklypo reljefas formuojamas nepažeidžiant kaimyninių sklypų interesų. Sklypo dalį planuojama aptverti segmentine tvora.

Įvažiavimas automobiliu į planuojamą teritoriją ir patekimas pėsčiomis iš Gėlių gatvės. Patvirtintame DP įvažiavimai suplanuoti nuo Gėlių gatvės ir servitutiniu keliu (S-3.2) per sklypą Centrinė g. 56A. Šie įvažiavimai išlieka. Planuojamas dar vienas įvažiavimas iš Gėlių gatvės.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti paskaičiuotos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis 30 lentele.

Prekybos paskirties pastatai:

Maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 20 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

Ne maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 30 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto.

Bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius - 20 vnt. Automobilių stovėjimo vietos parodytos sklypo plano brėžinyje, skaičiavimai TDP.

- Siūlomas koreguoti servitutas S-2.2 į servitutą S4. Servitutas (tarnaujantis) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms. Plotas 0.0818 ha.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 ir vėlesniais pakeitimais patvirtintu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai turi būti apželdinti ne mažiau nei 10 % sklypo ploto nuo viso žemės sklypo ploto želdynais, įskaitant vejas ir gėlynus. Planuojama apželdinti virš 20 % sklypo ploto. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra.

Pagal ekologinę specializaciją, atliekos turės būti rūšiuojamos. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose mobiliuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija. Konteineriai turi būti pastatyti privažiavimo požiūriu patogiose vietose, kad susikaupusias atliekas būtų lengva periodiškai išvežti. Komunalinių atliekų konteinerių pastatymo vietoje turi būti numatyta vieta atliekų rūšiavimo konteineriams (plastikui, stiklui, popieriui). Atliekų rūšiavimo klausimai detaliam sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Projektuojami pastatai bus prijungti prie miesto inžinerinių tinklų pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Norminiai atstumai nuo pastato konstrukcijų iki inžinerinių tinklų apsaugos zonų bus išlaikomi.

Projektuojamo pastato sprendiniai nepablogins gretimų pastatų situacijos. Reikalavimai dėl insoliacijos (kaimyninių pastatų) išlaiko normas, tarp kovo 22d. ir Rugsėjo 22d. galimos insoliacijos (nepatraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis nei 2,5 val.

Projektuojamo pastato šešėliai gretimų pastatų pirmo aukšto patalpų insoliacijos nepablogina, išlaikomas daugiau nei 2,5 val. apšviestumas.

Statinių statyba ir jų naudojimas nepažeis ir nepablogins trečiųjų asmenų interesų.

## **Inžineriniai tinklai**

Inžineriniai tinklai projektuojami remiantis projektavimo užduotimi, prisijungimo sąlygomis, inžinerinių tyrinėjimų medžiaga bei galiojančiomis normomis, taisyklėmis ir statybos techniniais reglamentais. Sklype ir aplinkinėje teritorijoje (Gėlių g.) yra visi inžineriniai tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujotiekio, elektros, ryšių. Inžineriniai tinklai projektuojami pagal tinklų valdytojų išduotas projektavimo, prisijungimo sąlygas. Visa reikiama inžinerinė infrastruktūra sklype ir aplinkinėje teritorijoje yra. Planuojama techninio projekto stadijoje peržiūrėti inžinerinius poreikius, esamų tinklų būklę ir - jei reikės - atnaujinti tinklus. Norminiai atstumai nuo pastato konstrukcijų iki inžinerinių tinklų apsaugos zonų bus išlaikomi.

Planuojant inžinerinius tinklus už sklypo ribų, turi būti gautas NŽT sutikimas įrengti inžinerinius tinklus valstybinėje žemėje. Prašymai sutikimams pateikiami projekto dalyse suplanuotiems inžineriniams tinklams, žinant konkrečias tinklų vietas.

Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama techninio projekto stadijoje derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis pagal išduotas prisijungimo sąlygas.



Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

### **Lauko vandentiekio tinklai.**

Vandentiekio tinklai planuojami prijungti prie vandentiekio tinklų, esančių Gėlių gatvėje.

### **Lauko buitinių nuotekų tinklai.**

Buitinių nuotekų tinklai planuojami prijungti prie komunalinių nuotekų tinklų, esančių Gėlių gatvėje.

### **Lauko paviršinių nuotekų tinklai.**

Lietaus nuotekų tinklai planuojami prijungti prie lietaus nuotekų tinklų, esančių Gėlių gatvėje. Lietaus vanduo nuo žalių teritorijų surenkamas ir išlaistomas pagal poreikį.

### **Lauko elektroniniai ryšiai.**

Ryšių tinklai jungiami nuo mobilaus šaltinio.

### **Lauko elektros tinklai.**

Projekte numatyta nutiesti kabelius nuo esamos KAS apskaitos spintos iki projektuojamo pastato. Viso objekto statybą vykdyti vadovaujantis EIT reikalavimas ir kitomis galiojančiomis normomis. Galimi saulės moduliai ant pastato stogo.

### **Lauko dujotiekis.**

Dujotiekio tinklai planuojami prijungti prie skirstomųjų dujotiekio tinklų, esančių Gėlių gatvėje.

### **Šildymas.**

Šilumos šaltinis – šilumos siurblys su integruotu vandens pašildytuvu – šildymui ir karšto vandens ruošimui. Kitas (papildomas) šildymo būdas – dujinis katilas be greitaeigio vandens šildymo.

### **Inžinerinių tinklų apsaugos zonos:**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

1. Magistralinių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

2. Krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

3. Rajoninių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

4. Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

5. Vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

- Požeminės elektros kabelių tinklo apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą:

1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;

2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų.

Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis – po 30 metrų, o vandentiekio bokštų, nuotekų siurblių ir kitų įrenginių – ne mažiau kaip po 10 metrų nuo išorinių sienelių.

- Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos nustatomos kariniams aerodromams ir civiliniams aerodromams.

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ja: 1) ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės; 2) didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

## **Poveikis aplinkai ir visuomenės sveikatai**

Planuojamoje teritorijoje ir gretimose teritorijose taršių objektų nėra. Apie planuojamą teritoriją nėra nustatyta sanitarinių apsaugos zonų. Taršių objektų nėra. Gretimi gyvenamosios paskirties, komercinės paskirties pastatai poveikio visuomenės sveikatai neturėtų turėti..

Planuojama teritorija neužstatyta. Sklype sumontuota tik modulinė elektros transformatorinė.

Siekiant minimalaus poveikio supančiai aplinkai, techninio projekto rengimo metu numatomos priemonės aplinkos apsaugai užtikrinti. Teritorijoje bus stengiamasi palikti kuo didesnes žalios vejos juostas, privažiavimo ir vaikščiojimo keliai bus iškloti trinkelėmis arba asfaltuoti. Atmosferos teršimui židinių nėra. Žemės apsauga užtikrinama. Inžineriniai tinklai hermetiški, neleidžiantys nuotekoms patekti į gruntą ir aplinką. Teritorijoje (Gėlių g.) yra vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus. Vertikalus reljefo planavimas bus sprendžiamas techninio projekto ruošimo metu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 ir vėlesniais pakeitimais patvirtintu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai turi būti apželdinti ne mažiau nei 10 % sklypo ploto nuo viso žemės sklypo ploto želdynais, įskaitant vejas ir gėlynus. Planuojama apželdinti virš 20 % sklypo ploto. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra. Želdynų duomenys pateikiami sklypo plano brėžinyje.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

Projektuojamas komercinės paskirties pastatas nepadidins aplinkos oro taršos. Pastato šildymui ir karšto vandens ruošimui bus naudojamas šilumos siurblys. Vienintelis oro taršos šaltinis bus lengvojo transporto srautas Gėlių gatve, bei į sklypą patenkantis transportas.

- Šiuo metu projektuojamas pastatas neigiamai šalia esamą gyvenamąją aplinką nepaveiks.

- Galimo triukšmo lygio viršijimų esamoje gyvenamojoje aplinkoje, priežastis yra foninis triukšmas, kurį gali sukelti kelių transportas (Gėlių g.).

Rekomenduojamos priemonės numatomos statybos zonos koregavimo sprendiniuose. Techninio projekto rengimo metu bus suplanuotos numatytos priemonės. Papildomi skaičiavimai ir kompensacinės priemonės gali būti (jei reikalinga) atlikti techninio projekto rengimo metu. Kompensacinių priemonių medžiagos, medžiagų tipai ir savybės bus paskaičiuotos, įvertintos ir parinktos techninio projekto rengimo metu.

Statins sklype suprojektuotas taip, kad jame ir šalia esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų gyvenimui būtinas komfortines aplinkos sąlygas. Pastato atitvarinių konstrukcijų garso izoliacija įrengiama su apšiltinimo ir apdailos sluoksniais ir užtikrina norminę garso izoliaciją ir apsaugo projektuojamame pastate būsiančius žmones nuo išorinio triukšmo. Pastato viduje triukšmą keliančios įrangos nenumatoma.

Projektuojamo pastato sprendiniai nepablogins gretimų pastatų situacijos. Reikalavimai dėl insoliacijos (kaimyninių pastatų) išlaiko normas, tarp kovo 22d. ir Rugsėjo 22d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis nei 2,5 val.

Projektuojamo pastato šešėliai būsimų gretimų pastatų pirmo aukšto patalpų insoliacijos nepablogina, išlaikomas daugiau nei 2,5 val. apšviestumas.

Statybinės zonos koregavimas esminės įtakos poveikiui aplinkai ir visuomenės sveikatai neturės.

### **Statybos įtaka aplinkai, gyventojams, gretimoms teritorijoms.**

Statybos metu aikštelė aptveriamą žemės sklypo ribose. Statybinės medžiagos sandėliuojamos žemės sklypo ribose. Statybos metu kaimyninių sklypų savininkai nepatogumų nepatirs (sklypai neapgyvendinti). Priėjimai ir privažiavimai nebus uždaryti. Naudojimo metu statins neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės. Naudojimo metu statomi statiniai neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

### **Statybinių atliekų tvarkymas.**

Statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka.

Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;

netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės, kenksmingomis medžiagomis užteršta tara ir pakuotė), išvežama į specialias jų surinkimo ir utilizavimo vietas.

tinkamas naudoti vietoje atliekas (betono, keramikos, medienos, metalo gaminių, termoizoliacinių medžiagų ir kt. nedegių medžiagų), kurias planuojama panaudoti aikštelių, pravažiavimų, takų dangų pagrindas, įrenginių ar priklausinių statybai;



Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos aptvortoje ir saugomoje statybos teritorijoje konteneriuose, uždaroje talpose ar tvarkingose krūvose, jei jos neužteršia aplinkos. Statybinių atliekų turėtojas sprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos atliekos (tai gali atlikti ir specialios įmonės) ir atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą. Statytojas, baigęs statybą, statinio pripažinimo tinkamu naudoti komisijai pateikia dokumentus apie netinkamą perdirbti ar panaudoti atliekų pristatymą į sąvartas.

Gruntas, iškastas įrengiant pamatus, ar tvarkant aplinką bus panaudojamas sklypo teritorijoje paviršiaus formavimui.

Atliekamas gruntas išvežamas į miesto savivaldybės komunalinio ūkio skyriaus nurodytą vietą.

Atliekų išvežimo sutartis privalo būti sudarytos tik su įmonėmis turinčiomis tos kategorijos atliekas tvarkančios įmonės registracijos pažymėjimą.

Pastabos:

- susidarantys atliekų kiekiai bus tikslinami objekto statybos metu sudarant atliekų išvežimo sutartis.
- vykdant statinių statybos ir griovimo, žemės kasimo ir sklypo lyginimo darbus, privaloma plauti išvažiuojančių iš statybos aikštelių autotransporto priemonių padangas prieš įvažiuojant į įrengtą miesto gatvę, aikštę ar automobilių stovėjimo aikštelę; taip pat numatyti kitas dulkėtumą mažinančias priemones.

### **Gaisrinė sauga**

Gaisrinės saugos reikalavimai įgyvendinami vadovaujantis šiais teisės aktais:

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės;
- Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės;
- Kiti aktualūs teisės aktai, reglamentuojantys gaisrinę saugą.

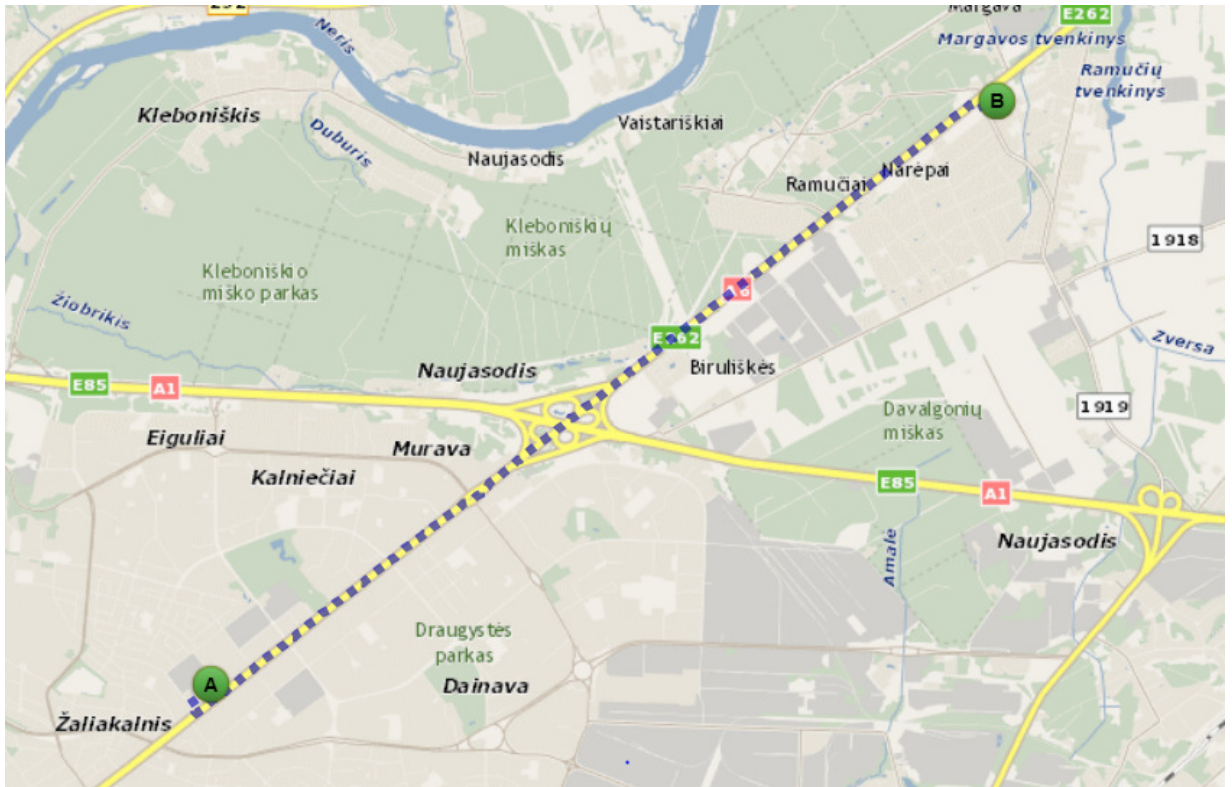
Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės nustato bendrusius eksploatuojamų objektų, neatsižvelgiant į jų nuosavybės formas, gaisrinės saugos reikalavimus, kurių privalo laikytis visi Lietuvos Respublikos teritorijoje esantys asmenys.

Pasikeitus teisės akto nuostatoms, taikoma aktuali teisės akto versija.

Gaisrinės saugos reikalavimai išdėstyti TDP Gaisrinės saugos dalyje.

**PGS tarnyba.** Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, III-oji komanda, Mituvos g. 3-4, LT-50132 Kaunas, nuo planuojamos statyb vietės nutolusi 7,81 km, kelionės laikas apie 9 minutes.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.



Priešgaisrinių automobilių kelias iki projektuojamo objekto <https://maps.lt/map/>

Statiniui išorės gaisrų gesinimui nustatomas 15 l/s vandens kiekis. Gesinimo trukmė iš išorės – 3 val. Maksimalus reikalingas vandens kiekis – 162 m<sup>3</sup>.

Išorės gaisro gesinimas turi būti užtikrintas iš ne mažiau dviejų hidrantų, ne didesniu 200 m atstumu nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausio pastato perimetro taško neįvertinus vieno iš jų. Apie tiekiamą vandens kiekį gaisrų gesinimui, turi būti gautos vandens tiekėjo sąlygos. Jeigu bus projektuojami nauji antžeminiai hidrantai - gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastato.

Privažiuoti prie hidrantų naudojami esami arba, esant poreikiui, įrengiami nauji keliai, tinkami gaisrinei technikai privažiuoti. Privažiavimui bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos bei aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus. Kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, o aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir nuo gretimuose sklypuose esančių išlaikomi. Jei priešgaisriniai atstumai būtų neišlaikomi, būtina numatyti priešgaisrines kompensacines priemones (ekranus, ugniasienes ir t. t...). Būtina įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus atitinkančius sprendinius.

Dalis:	Sklypo planas
Statytojas:	MB ROYAL ESTATE, Įm. k. 305634470
Projektuotojas:	UAB ARCHAS, Įm. k. 300112988. Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, LT-44287 Kaunas. El. p. info@archas.lt
Projektavimo stadija:	Detaliojo plano koregavimas koreguojant statybinės zonos ribas
Teritorijų planavimo vadovas:	Virgilijus Naujokaitis. Kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0058. Tel. +37068717426, el. p. virgilijus.naujokaitis@gmail.com.

## Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai įtakos neturi. Gretimų žemės sklypų naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdai: gyvenamosios, komercinės, paslaugų teritorijos. Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai.

Papildomai Nuostatų 8 punkto nuostata – nenumatoma nustatyti papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo ar ūkinės veiklos apribojimų, kurių teisės naudotis žemės sklypais suvaržomos detaliojo plano sprendiniuose nustatomomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis. O 41.1 ir 41.2 papunkčio nuostata, vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centras duomenimis, gretimų žemės sklypų savininkų teisės nesuvaržomos detaliojo plano koregavimo sprendiniais.

Šio Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.“

Teritorijų planavimo vadovas  
TPV 0058

V. Naujokaitis