

**Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-11-25 sprendimu Nr. TS-456 patvirtintas Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0016:668 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k.: Keramikų g. 30, kadastro Nr. 5233/0016:1536, Keramikų g. 34, kadastro Nr. 5233/0016:1540,**

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-11-25 sprendimu Nr. TS-456 patvirtintas Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0016:668 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k.: Keramikų g. 30, kadastro Nr. 5233/0016:1536, Keramikų g. 34, kadastro Nr. 5233/0016:1540.

**Planavimo pagrindas** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-03 įsakymas Nr. ĮS-762 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2022-03-18 įsakymas Nr. ĮS-979 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2022-03-24 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-355, darbų programa, planavimo sąlygos.

**Detaliojo planavimo tikslai** – Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-11-25 sprendimu Nr. TS-456 patvirtinto Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0016:668, detalų planą, pakeisti žemės sklypo Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Keramikų g. 34, kadastro Nr. 5233/0016:1540 žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos ir sujungti su žemės sklypu Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., Keramikų g. 30, kadastro Nr. 5233/0016:1536, 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** – MB „Agresyvus kapitalas“ ir UAB „Baltisches haus“.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Mtarch“, 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. Konceptcija 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>			<b>PROJEKTO PAVADINIMAS</b> Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-11-25 sprendimu Nr. TS-456 patvirtintas Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0016:668 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Neveronių sen., Neveronių k.: Keramikų g. 30, kadastro Nr. 5233/0016:1536, Keramikų g. 34, kadastro Nr. 5233/0016:1540		
ATP 1097	PV	M.Torrau		<b>DOKUMENTO PAVADINIMAS</b>		
				<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>		
<b>LT</b>	<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius <b>Iniciatorius:</b> MB „Agresyvus kapitalas“ ir UAB „Baltisches haus“			<b>DOKUMENTO ŽYMUO</b>	<b>LAPAS</b>	<b>LAPŲ</b>
					1	10

**ESAMOS BŪKLĖS IVERTINIMAS****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 plėtos teritorijose laikotarpiui iki 2019 m. teritorijoje U.2 (esamos užstatymo tankinimo teritorijos), 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 plėtos specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose tinklai suprojektuoti nuo Keramikų ir Bijūnų gatvė. geriamojo vandens tiekimo tinklus projektuoti nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų esančių Keramikų ir Pabiržės gatvių sankirtoje. Nuotekų tvarkymo tinklus jungti prie UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų nuotekų tvarkymo tinklų esančių Keramikų g. 30 sklypo ribose. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų.
2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos 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 gretimame žemės sklype).
3. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos, patvirtinto 2009-08-27 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-341, sprendiniuose planuojama teritorijoje yra numatytos miestelių, kaimų gatvės).
4. Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto 2012-02-20 Kauno rajono tarybos sprendimu planuojamoje teritorijoje duomenų nerasta.
5. Kauno rajono turizmo plėtos 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 dviračių trasos ir numatytų dviračių maršrutų.
6. Europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas-Lietuvos ir Latvijos valstybių siena specialiojo plano, patvirtinto 2017-01-11 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 31, sprendiniuose planuojama teritorija yra šalia Europinio standarto geležinkelio linijos numatomų ribų bei zonų.
7. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams (Europinio standarto geležinkelio linijai Kaunas–Lietuvos ir Latvijos valstybių siena nutiesti Kauno rajono savivaldybės teritorijoje) projekto, patvirtinto 2018-09-26 NŽT prie ŽŪM, Kauno rajono skyriaus vedėjo įsakymu nr. 1P-381-(1.17 E.), sprendiniuose planuojama teritorija yra liekanti (nepaimama visuomenės poreikiams.)
8. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams vietinės reikšmės automobilių kelių statybai ir rekonstrukcijai dėl Europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas–Lietuvos ir Latvijos valstybių siena tiesimo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje projekto, patvirtinto 2018-09-26 NŽT prie ŽŪM, Kauno rajono skyriaus vedėjo įsakymu nr. 1P-381-(1.17 E.), sprendiniuose planuojama teritorija yra liekanti (nepaimama visuomenės poreikiams.)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

9. Projekto „Rail Baltica“ geležinkelių infrastruktūros priežiūros depų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano, planuojamoje teritorijoje duomenų nerasta.
10. Projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano, planuojamoje teritorijoje duomenų nerasta.
11. Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiujų planų (degalinių išdėstymo, dviračių trasų) sprendiniai planuojamoje teritorijoje nenumatyti.
12. Konkrečių gatvių ir kelių patvirtintų specialiųjų planų sprendiniai į planuojamą teritoriją nepatenka.

### Detalieji planai

Planuojama teritorija ribojasi su sklypais, kuriems būtų parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1, DP-2). Visoje analizuojamoje teritorijoje yra dar du patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-3, DP-4):

**DP-1.** Detalusis planas patvirtintas Kauno r. Savivaldybės tarybos 2010-11-25 d. Sprendimu Nr. TS-456 „Dėl Kauno r. Sav. Neveronių sen., Neveronių k. Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5233/0016:668, detaliojo plano patvirtinimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“.

**DP-2.** Detalusis planas patvirtintas Kauno r. Savivaldybės tarybos 2011-10-27 d. Sprendimu Nr. TS-303 „Dėl Kauno r. Sav. Neveronių sen., Neveronių k. Žemės sklypų, kadastrinis Nr. 5233/0016:392 ir 5233/0016:394, detaliojo plano patvirtinimo, padalijimo, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“.

Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), padalinti į 7 sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus.

**DP-3.** Detalusis planas patvirtintas Kauno r. Savivaldybės tarybos 2013-10-24 d. Sprendimu Nr. TS-424 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, naudojimo būdo ir pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir statybos reglamento nustatymo“.

Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitą bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimams nustatyti.

**DP-4.** Detalusis planas patvirtintas Kauno r. Savivaldybės tarybos 2008-06-19 d. Sprendimu Nr. TS-231 „Dėl Kauno r. Sav. Neveronių sen., Neveronių k. Žemės sklypų, kadastrinis Nr. 5233/0016:646 ir 5233/0016:645, detaliojo plano patvirtinimo, sujungimo ir padalijimo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo“.

Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu sujungti žemės sklypus, padalinti į 4 sklypus ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus.

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neišvengiamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą.

### Žemės valdos projektai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra rengiamų ar patvirtintų žemės valdos projektų.

### 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.

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

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

**PLANUOJAMA TERITORIJA**

Detaliojo plano koregavimu planuojami žemės sklypai Keramikų g. 30 (kad. Nr. 5233/0016:1536), Kramikų g. 34, (kad. Nr. 5233/0016:1540), Neveronių k.

**Įregistruotieji duomenys:**

Sklypo Keramikų g. 30 plotas 0,4553 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,4553 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5233/0016:1536, unikalus Nr. 4400-5258-0304, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
<b>30</b>	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,4553
	49	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0533
	65	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,4553
	6	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0583
	9	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0399
	1	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0120

Sklypo Keramikų g. 34 plotas 0,2742 ha, užstatytos teritorijos plotas 0,2742 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5233/0016:1540, unikalus Nr. 4400-5280-9960, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

<b>Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>				
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skyl. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
<b>34</b>	21	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,1438
	49	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0527
	65	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,2742
	3	III-3	Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos	0,0120
	9	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0253
	2	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0001

**Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:**

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

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

**GRETIMOS TERITORIJOS**

Planuojamas (sujungiamas) sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:

- a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties teritorijų žemės sklypu Keramikų g. 36, Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:1539);
- b) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties teritorijų žemės sklypu Keramikų g. 38, Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:177);
- c) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties teritorijų žemės sklypu Keramikų g. 40, Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:180);
- d) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių paskirties teritorijų žemės sklypu Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:1538);

2. rytuose su Keramikų gatve ir:

- a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo paskirties teritorijų žemės sklypu Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:1197);

3. rytuose su Keramikų gatve ir:

- a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo paskirties teritorijų žemės sklypu Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:1197);
- b) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių paskirties teritorijų žemės sklypu Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:5);

4. pietuose su Bijūnų gatve ir:

- a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių paskirties teritorijų žemės sklypu Neveronių k. (kad. Nr. 5233/0016:1537);

5. vakaruose su:

- a) Įregistruotu privačiu kitos paskirties, visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypu Neveronių k. (kad. Nr. 5217/0010:1292);

**KITI DUOMENYS*****Žemės servitutai***

- žemės sklypuose servituttai nenustatyti.

**Saugotini želdiniai** – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

**Teritorijos užstatymas.** Planuojamoje teritorijoje įregistruotų statinių nėra.

**Inžinerinė infrastruktūra** – greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti elektros, ryšių tinklai. Skirstomųjų dujotiekių tinklai atvesti į pertvarkomus žemės sklypus. Vandentiekio, ir buities ir lietaus nuotekos yra atvestos pertvarkomuose žemės sklypuose.

**Transportas** – į planuojamą teritoriją patenkama iš Bijūnų g.

**Išorės gaisrų gesinimui:** išorės gaisrų gesinimui šiuo metu nėra įrengtų hidrantų ant viešojo vandens tiekimo tinklų. Sprendiniuose numatyti planuojamus PH.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

**PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI****Planuojami sklypai**

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypai Keramikų g. 30, 34 sujungiami į vieną sklypą:

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,7295	PA –paslaugų teritorija	Kita	P – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%

**Statybos reglamentai:** detaliau planu žemės sklype nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. 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	< 12,5	1-3	Iki 70	Iki 0,8	100,03	laisvo planav.	7.3. prekybos, 7.4. paslaugų paskirties pastatai

**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					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr. skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu-sas
1	I	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0056	tikslin.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,7295	tikslin.
	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,1409	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0503	tikslin.
	IX	III-6	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	0,0398	tikslin.
	XXI	III-10	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0815	tikslin.
	III	III-3	Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos	0,0020	tikslin.

**PASTABOS:**

1. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

**Elektros tinklų apsaugos zonose****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 zonose;
- 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 zonose;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užverti 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 zonose;
- 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 zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

**Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose**

**Draudžiama:**

1. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonose, geležinkelio želdinių apsaugos zonose draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), nesusijusius su geležinkelių transporto veikla, išskyrus šio straipsnio 3 dalyje nurodytą atvejį.
2. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar susisiekimo ministro nustatyta tvarka negavus geležinkelių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:
  - 1) statyti ir rekonstruoti statinius (išskyrus pastatus, kurių statyba ar rekonstravimas draudžiami pagal šio straipsnio 1 dalį), tiesti inžinerinius tinklus;
  - 2) įrengti pervažas ir perėjas;
  - 3) atlikti įvairius kasybos, sprogdinimo, melioravimo darbus;
  - 4) kasti žemę giliau kaip 0,3 metro, mechanizuotai lyginti gruntą;
  - 5) sodinti medžius ir krūmus;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

6) kirsti medžius ir krūmus, išskyrus atvejus, kai šie medžiai ir krūmai susisiekimo ministro nustatyta tvarka pripažinti keliančiais pavojų geležinkelių transporto eismo saugai.

**Žemės projektuojami servitutai:**

S-1 Kelio servitas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 50 kv.m., kodas – 215;

S-1 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 50 kv.m., kodas – 222;

S-2 Kelio servitas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 23 kv.m., kodas – 215;

S-2 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 23 kv.m., kodas – 222;

**Numatoma veikla sklypuose:**

sklype „1“ – paslaugų paskirties objektai, kuriuose bus vykdoma prekyba maisto ir nemaisto prekėmis.

**Numatomų statyti pastatų paskirtys**

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

- komercinės (paslaugų) paskirties pastatai (7.3 prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai);

**Saugotini želdiniai** – Planuojamame žemės sklype saugotinų želdinių nėra.

**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 išvežtinos 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 nesukeliantis 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.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk



**Inžinerinė infrastruktūra**

Sujungus žemės sklypus Keramikų g. 30, 34 į vieną sklypą, numatomi statyti pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Elektros, skirstomojo dujotiekio, ryšių, lietaus tinklai (d400 linija, esanti ~200m. atstumu nuo planuojamos teritorijos, Bijūnų g.) yra nutiesti greta planuojamos teritorijos, Keramikų ir Bijūnų gatvėse. Buities nuotekų tinklai jungiami prie planuojamoje teritorijoje esančių d200 nuotekų tinklų, Vandentiekio tinklai numatomi prijungti prie šalia teritorijos esamų tinklų.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (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, Specialiųjų 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 Bijūnų 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 30 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto.

**Gaisrinės saugos reikalavimai**

Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti priešgaisrinius hidrantus ant sužiedintų vandentiekio linijų (ne mažesnių, nei d100). Nustačius gaisrų gesinimo poreikius ir nesant galimybei gaisrų gesinimą užtikrinti iš komunalinių vandentiekio tinklų, turi būti įrengtas vietinis vandens tiekimo šaltinis (rezervuaras).

Priešgaisriniam transportui numatoma įrengti važiuojamąsias dalis planuojamoje teritorijoje, užtikrinančias kiaurinę pravažiavimą arba apsisukimo aikšteles 12x12m. aklakeliuose, ilgesniuose, nei 25m.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Giraitės 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 statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk

**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 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500;
3. Transporto judėjimo schema M 1:500.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
		10	DPk