

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Rengiamas „Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-10-17 įsakymu Nr. [S-974 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., kadastro Nr. 5283/0006:247, detaliojo plano koregavimas žemės sklype kadastro Nr.5283/0006:293 (plotas – 2,4940 ha)“.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr.[S-1081 (2022-03-28), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-479 (2022-04-21).

Planavimo tikslai:

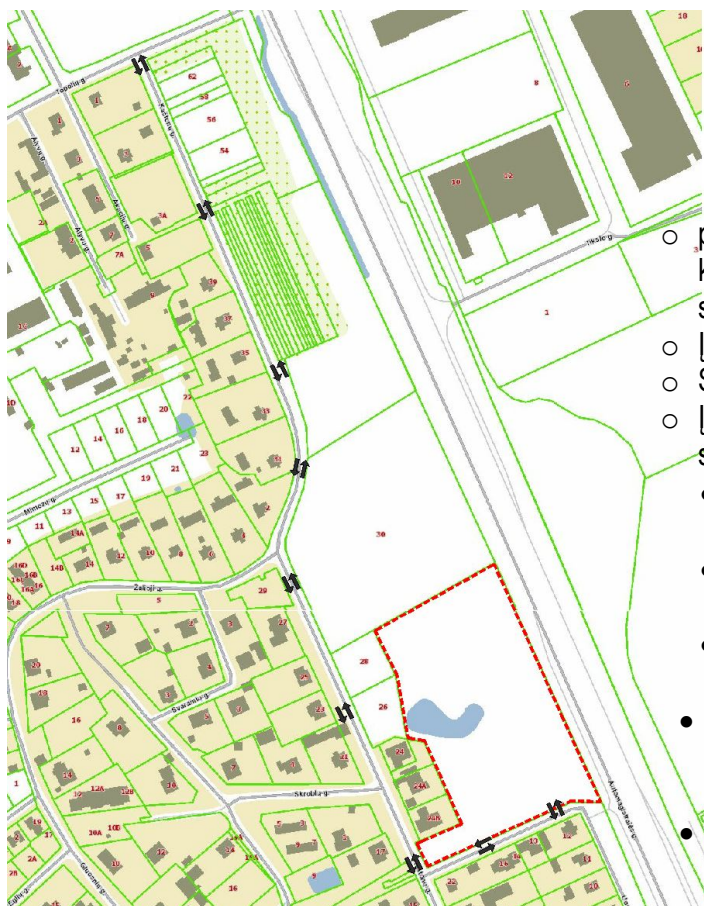
1. padalinti žemės sklypą kadastro Nr. 5283/0006:293 į du ar daugiau žemės sklypų;
2. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, žemės naudojimo būdus, pertvarkymo principus ir kita.

Detaliojo plano keitimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

- 1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią nenumatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, nenumatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.
- 2) rengimo:
 - I. esamos būklės įvertinimas;
 - II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.
- 3) baigiamasis:
 - I. sprendinių viešinimas;
 - II. derinimas;
 - III. tikrinimas VPSI
 - IV. dokumento tvirtinimas ir registravimas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija Sklypai yra Kauno rajono savivaldybėje, Užliedžių seniūnijoje, Giraitės kaime. Planuojama teritorija yra šalia automagistralinio A1 kelio. Sklypas nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

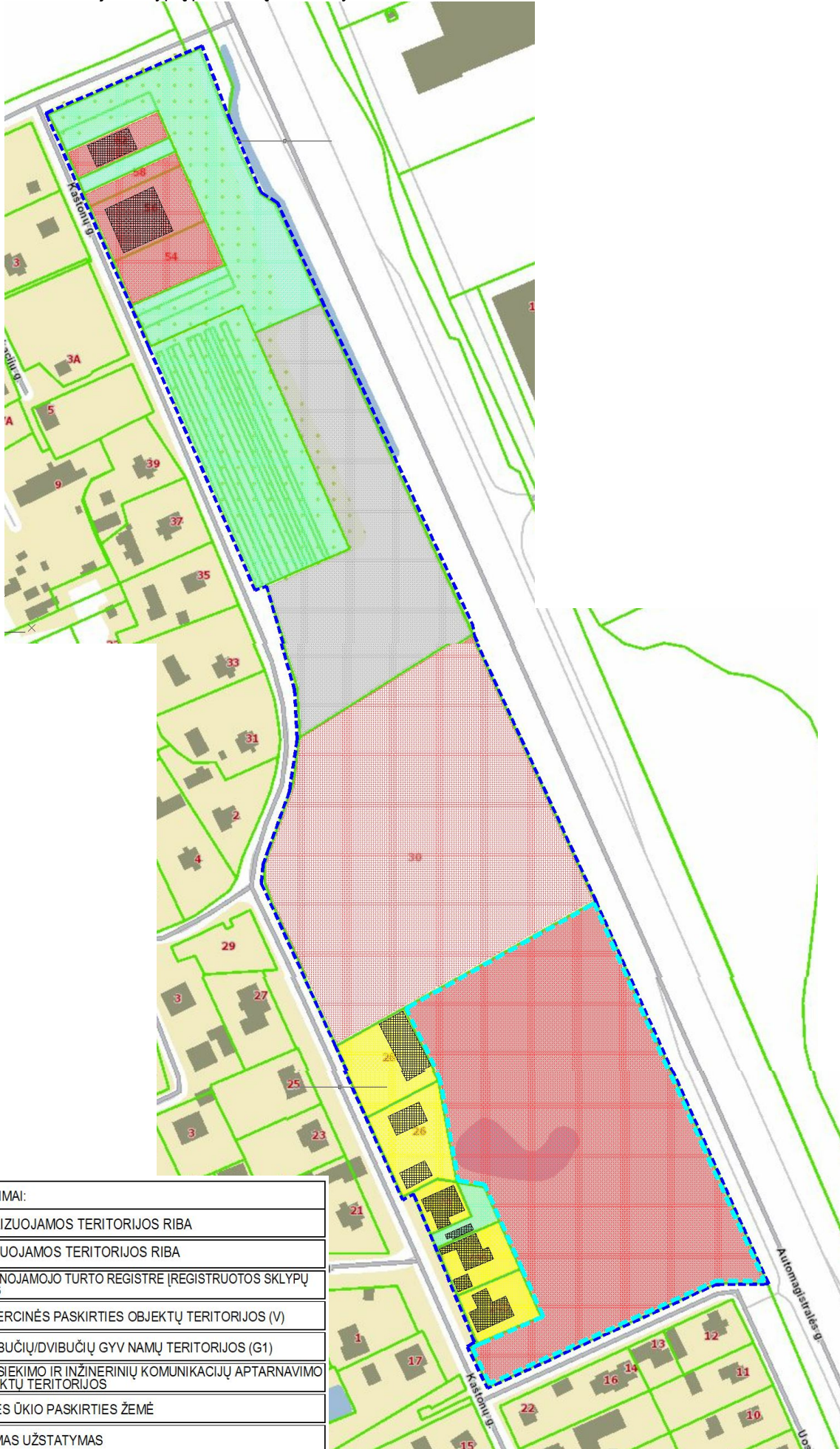










Į teritoriją patenkama D kategorijos Uosių gatvės, kuri jungiasi į D kategorijos Kaštonų gatvę ir "veda" link A1 automagistralės.

kadastrinis Nr.5283/0006:293 (adresas nesuteiktas):

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 2,4940 ha.
- Įregistruoti servitutai: nėra
- Sklypo savininkas: UAB "GT projektai";
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); plotas – 0,0569 ha;
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas – 0,0569 ha;
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis);
 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas – 0.2703 ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis);

Gretimos teritorijos sklypų paskirčių ir užstatymo analizė



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:	
	ANALIZUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE (REGISTRUOTOS SKLYPŲ RIBOS)
	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS (V)
	VIENUOČIŲ/DVIBUČIŲ GYV NAMŲ TERITORIJOS (G1)
	SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APTARNAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
	ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ
	ESAMAS UŽSTATYMAS

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas;
- T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas;
- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.

Ištrauka iš Kauno rajono BP



Ištrauka iš žemėlapio

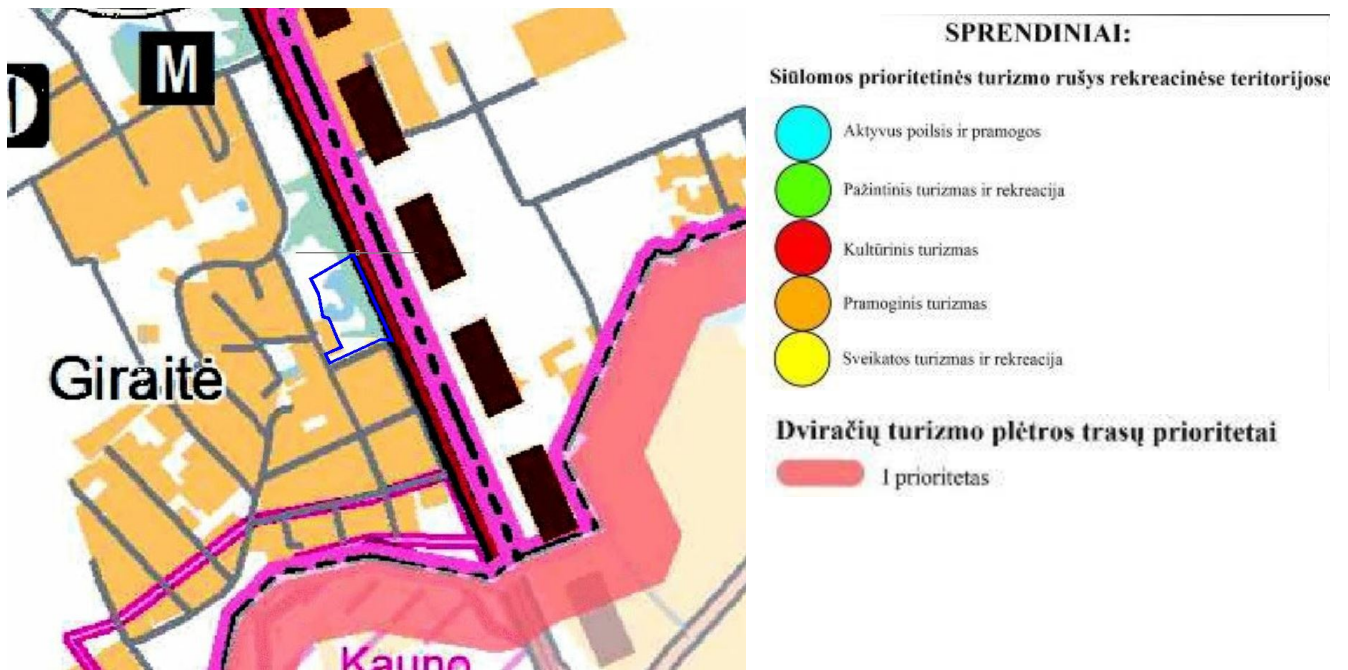
Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į U3 teritoriją „Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais“.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <0,8, užstatymo tankumas <0.8. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 12,5 m.

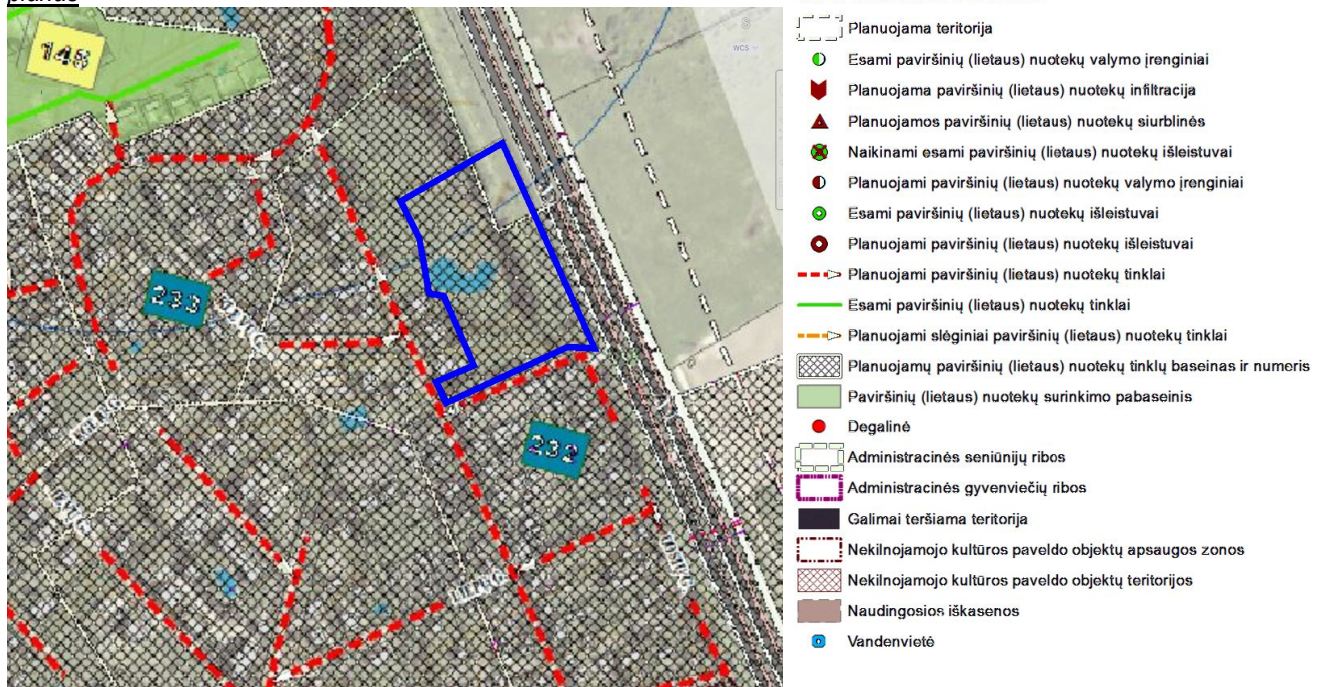
Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdai					Privatomi papildomi renginiai planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliems ir kitoms planams rengti
						UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsivėlgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami				Užstatymo tankumas, UT max	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma sūtyba (užstatymo tankinimas)	Konvergija	Naupų plėtra	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS															
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	GC - Miesto centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vieniabučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiauabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybų bendrojo naudojimo) teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 1,0	12,5	10%	p.2	+				p.21 p.17	
Plėtros teritorijos laikotarpiu iki 2019 m.	U.2	Esamo užstatymo tankinimo teritorijos	GM - Miesto gyvenamoji teritorija			≤ 0,8	12,5	5%	p.2	+				p.12 p.21	Kaimynų grupių, kvartalų išplanavimo projektai
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiafunkciniais) centrais				≤ 0,8	12,5		p.2	++	p.1 p.3 p.7	p.12 p.21			
	U.4	Vietiniai vystyti su centrais - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos. 1. Babotai, 2. Čekaiškė, 3. Ežerėlis; 4. Garlava, 5. Kamėlavas; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžiogala; 9. Vilkinia	GC - Miesto centro teritorija			≤ 0,8	12,5		p.2	++	p.1 p.7	p.12 p.21			
															Bendrasis planas

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo „Gamtinio karkaso brėžiniu“, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

Nerijus Kelmelis



Ištrauka iš žemėlapio



Ištrauka iš žemėlapio





Ištrauka iš žemėlapiu

SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI


 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija


Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas


 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

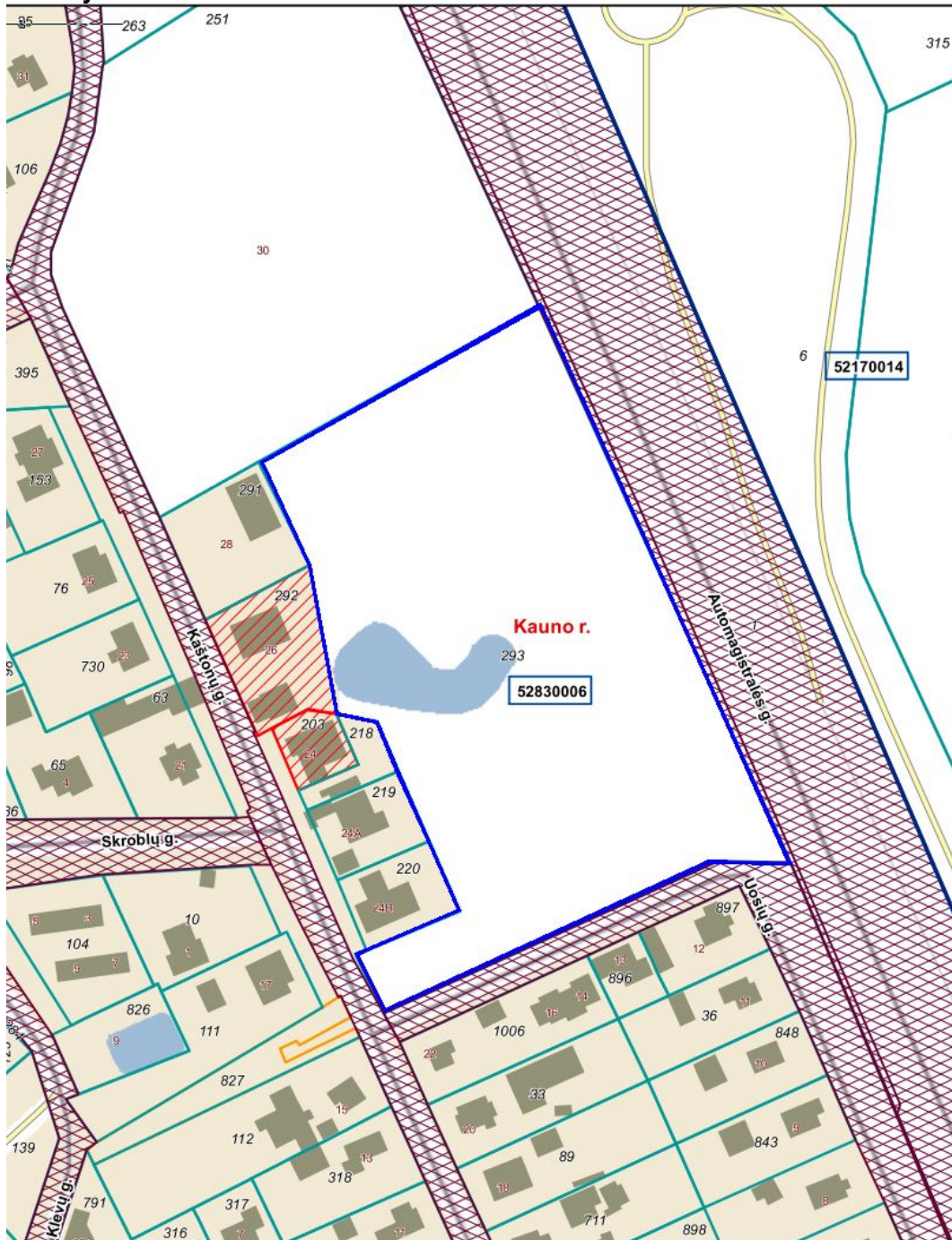
Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

 Karmėlavos aglomeracija

 Raudondvario aglomeracija

Gretimbės:



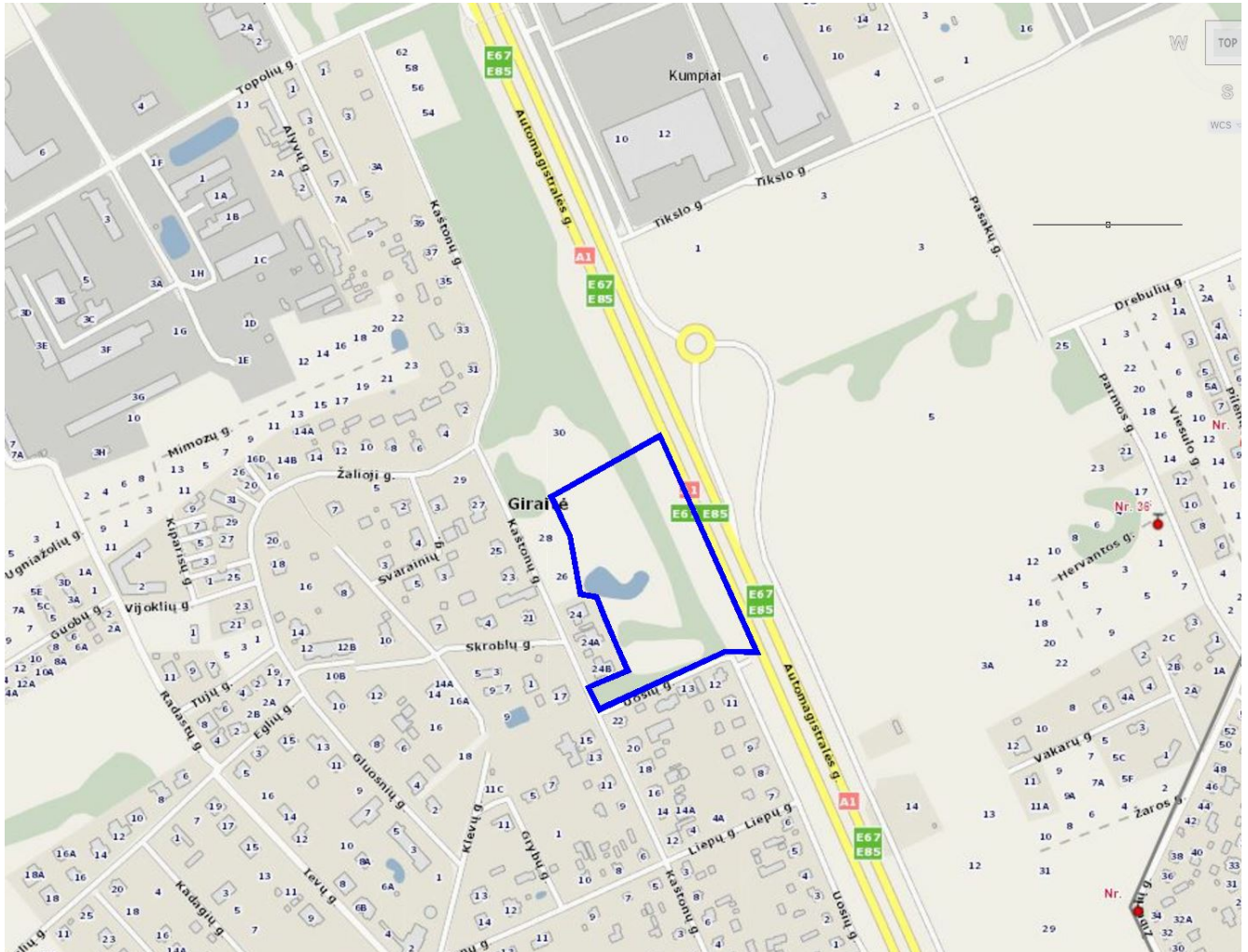
Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registrų centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi (kaimyniniai žemės sklypai):

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5283/7001:1	Nėra (automagistralė)	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5283/0006:111	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 17	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:112	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 15	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:203	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 24	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:218	Nėra	Žemės ūkio
5283/0006:219	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 24A	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:220	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 24B	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:251	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k.,	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos

Nerijus Kelmelis

	Kaštonų g. 30	
5283/0006:291	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 28	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:292	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 26	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5283/0006:827	Nėra	Žemės ūkio
5283/0006:896	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Uosių g. 13	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:897	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Uosių g. 12	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5283/0006:1006	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Kaštonų g. 22	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Hidrantai:



Pastaba

Esami hidrantai yra per toli (gretimoje aplinkoje nėra įrengtų hidrantų).

Probleminės situacijos:

Nėra

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

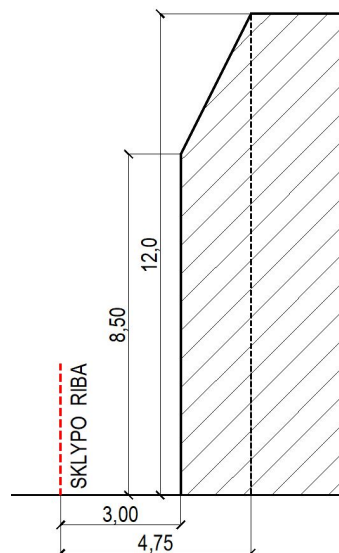
Detalioju planu pakeičiamas teritorijos naudojimo reglamentas ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Formuojant sklypo formas ir užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas jau esamam ir bendroju planu numatomam užstatymui. Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

Nerijus Kelmelis

- Užstatymo linija nenumatoma;
- Aukštis gyvenamojo sklypo iki 8,5 metrų, komercinės paskirties sklypų iki 12 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypo ribose;
- Žemės sklypų paskirtis – kita, būdai:
 - sklypų Nr.1-4 - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) su Atskirųjų želdynų teritorijos (E);
 - sklypo Nr.5 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- Užstatymo tankis: nuo 27 iki 38 %;
- Užstatymo intensyvumas – nuo 0,4 iki 0,76 %
- Planuojamame vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje (sklype) turi būti įrengta ne mažiau kaip 25%, komercinės paskirties sklypuose ne mažiau kaip 10% teritorijos žaliųjų plotų, vadovautis AM įsakymu Nr.D1-36 patvirtintu 2014-01-14 ("Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas"). Nuo gyvenamųjų sklypų pusės planuojamose komercinės paskirties teritorijose numatoma įrengti priklausomuosius želdynus (ne mažiau kaip 10 metrų pločio nuo sklypo ribos), kuriame būtų pasodinta ne mažiau kaip viena eilė medžių, kurie tarnautų kaip vizualinė kompensacinė priemonė tarp planuojamų komercinės paskirties pastatų ir esamų gyvenamųjų namų.
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba ar esamų rekonstravimas turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų ar rekonstruojamų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
- Į projektuojamus sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Uosių gatvės. Uosių gatvėje, bei projektuojamame 12 metrų pločio kelio ir tinklų servitute (tarnaujančiame daikte) yra galimybė įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Visuose planuojamuose sklypuose prie kiekvieno būsimos komercinės ir gyvenamosios paskirties pastato, techninio projekto metu, yra privaloma suprojektuoti ir statybos metu įrengti 12x12 metrų kietos dangos aikšteles gaisriniais automobiliams apsisukti, šios aikštelės turi būti nutolusios ne daugiau nei 25 metrų atstumu nuo būsimų pastatų. Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti hidrantą Uosių gatvėje, šalia planuojamo kelio/tinklų servitutu. Šis numatomas hidrantas aptarnaus visą planuojamą teritoriją (gaisrinių automobilių važiavimo kelias nebus ilgesnis nei 200 metrų iki tolimiausio planuojamo pastato). Tiksli hidranto vieta bus sprendžiama pastatų techninio projekto metu.
- Teritorijoje augantys medžiai šiame planavimo etape numatomi saugoti, nebent pastatų techninių projektu metu, paaiškėtų, kad yra būtinybė dalį medžių šalinti dėl priešgaisrinių reikalavimų, inžinerinių tinklų tiesimo, rekonstravimo, važiuojamosios dalies įrengimo ar kitų svarbių priežasčių. Detaliu planu numatomas vieno medžio (uosis) šalinimas, ties suprojektuotu kelio/inžinerinių tinklų servitutu ir Uosių gatve.
- Planuojamoje komercinės paskirties teritorijoje numatomas maksimalus pastatų aukštis 12 metrų. Atstumas nuo planuojamo sklypo Nr. 1 iki gretimo sklypo kad.Nr.5283/0006:251 ribų nuo pastatų (priestatų) iki 8,5m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (kad.Nr.5283/0006:251) sutikimas raštu.
- Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos

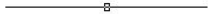
PASTATŲ AUKŠČIŲ PJŪVIS A-A



(III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.

- Magistralinio kelio apsaugos zonoje neplanuoti ir neįrenginėti vizualiosios reklamos. Inžinerinių komunikacijų tinklus planuoti už magistralinio kelio juostos ribų. Automobilių stovėjimo aikšteles planuoti už magistralinio kelio juostos ribų ir ne arčiau kaip 15 metrų nuo šio kelio briaunos. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti planuojamas savuose žemės sklypuose (ne į magistralinio kelio vandens nuvedimo įrenginius).
- Teritorijoje augantys medžiai šiame planavimo etape numatomi saugoti, nebent pastatų techninių projektu metu, paaiškėtų, kad yra būtinybė dalį medžių šalinti dėl priešgaisrinių reikalavimų arba dėl inžinerinių tinklų tiesimo, rekonstravimo ar važiuojamosios dalies įrengimo. Detaliu planu numatomas vieno medžio (uosis) šalinimas, ties suprojektuotu kelio/inžinerinių tinklų servitutu ir Uosių gatve.

Servitutai:

SKLYPO NR.	TARNAUJANTYS SERVITUTAI	VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI
1	Nėra 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 114. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0736 ha sklype Nr. 2, plotas 0,0580 ha sklype Nr. 3, plotas 0,0590 ha sklype Nr. 4. PROJEKTUOJAMAS. • kodas 113 Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0736 ha sklype Nr. 2, plotas 0,0580 ha sklype Nr. 3, plotas 0,0590 ha sklype Nr. 4. PROJEKTUOJAMAS.
2	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 214. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis), plotas 0,0736 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1,3,4 • kodas 213. Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0736 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1,3,4 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 114. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0580 ha sklype Nr. 3, plotas 0,0590 ha sklype Nr. 4. PROJEKTUOJAMAS. • kodas 113 Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0580 ha sklype Nr. 3, plotas 0,0590 ha sklype Nr. 4. PROJEKTUOJAMAS.
3	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 214. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis), plotas 0,0580 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1,2,4 • kodas 213. Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0580 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1,2,4 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 114. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0736 ha sklype Nr. 2, plotas 0,0590 ha sklype Nr. 4. PROJEKTUOJAMAS. • kodas 113 Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0736 ha sklype Nr. 2, plotas 0,0590 ha sklype Nr. 4. PROJEKTUOJAMAS.
4	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 214. Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis), plotas 0,0590 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1,2,3 • kodas 213. Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0590 ha . PROJEKTUOJAMAS. tarnauja skypams Nr.1,2,3 	<ul style="list-style-type: none"> • kodas 114. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0736 ha sklype Nr. 2, plotas 0,0580 ha sklype Nr. 3. PROJEKTUOJAMAS. • kodas 113 Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (viešpataujantis daiktas): plotas 0,0736 ha sklype Nr. 2, plotas 0,0580 ha sklype Nr. 3. PROJEKTUOJAMAS.
5	Nėra	Nėra

SERVITUTAI:

(kodas 114) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (viešpataujantis daiktas)

(kodas 113) - Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (viešpataujantis daiktas)

(kodas 214) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis daiktas)

(kodas 213) - Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (tarnaujantis daiktas)

Nerijus Kelmelis


Parkavimo skaičiavimai:

Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Automobilių vietų skaičius skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

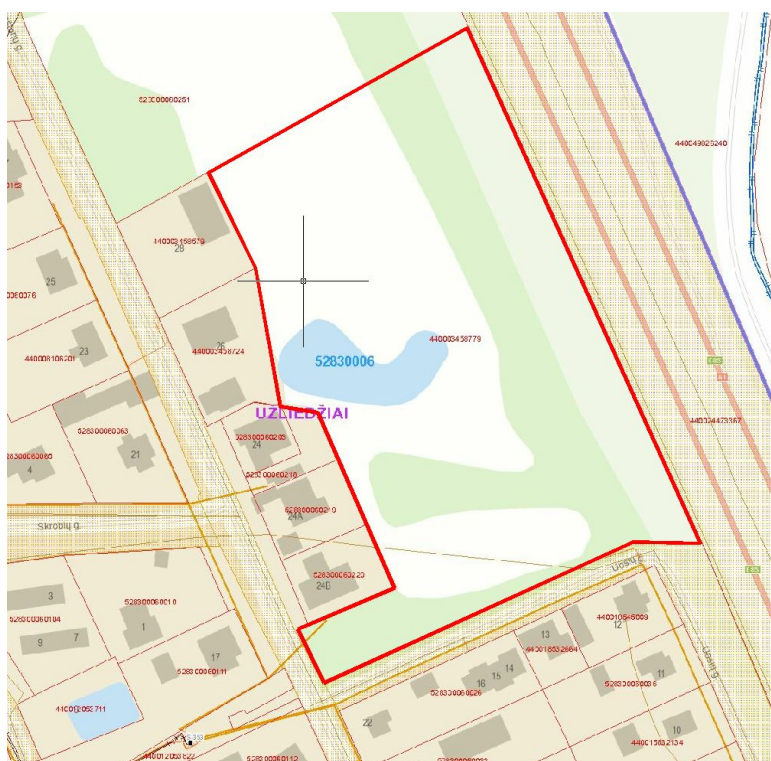
30 lentelė, nustatomas toks automobilių stovėjimo vietų poreikis:

4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.1	Maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.3	Ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
7.1.	Automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
7.2	Automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
8	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
1.1	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Pastaba: tikslus parkavimo skaičiavimas turi būti atliekamas pastatų techninio projekto metu. Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose. Parkingų talpumas turi būti numatytas pagal pastatų paskirtis ir jų parametrus, išlaikant LR nustatytus atstumus iki kaimyninių sklypų ribų (jeigu atstumas didesnis ir patenka į gretimus sklypus - gauti raštiškus sutikimus). Nuo magistralinio kelio sankasos briaunos privaloma išlaikyti min 15 metrų atstumą iki automobilių stovėjimo vietų.

Inžineriniai tinklai:

Elektros tinklai.



Šalia planuojamos teritorijos Uosių gatvėje yra įrengta 0,4 kV elektros oro linija. Planuojamame sklype Nr. 5 stovi oro linijos stulpas, kuris ateityje numatomas sukabeliuoti. Į pietvakarius nuo planuojamos teritorijos yra įrengta transformatorinė Nr. S-353. Komerčinės paskirties sklypams aptarnauti bus tiesiami elektros kabeliai suplanuotu 12 metrų pločio inžinerinių tinklų servitutu.

Nerijus Kelmelis

Vandentiekio, FK tinklai.

Artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami geriamojo vandens tiekimo tinklai yra Kaštonų gatvėje, nuotekų tvarkymo tinklai - sklypo ribose. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų, arba užstatomus tinklus iškelti savomis lėšomis, parengiant tinklų iškėlimo projektą, suderinus su šiuos tinklus eksploatuojančiais savininkais, nepažeidžiant kitų vartotojų interesų.

Artimiausi suprojektuoti paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra Kaštonų gatvėje. Jungiantis prie šių tinklų reikia gauti Kauno rajono savivaldybės administracijos sutikimą.

Sklypuose esančių ir numatomų kvartalinių vandentiekio ir nuotekų tinklų aptarnavimui yra numatomi inžinerinių tinklų servitutai.

Ryšių tinklai. Ryšių kabeliai yra patiesti planuojamoje teritorijoje. Būtina išlaikyti normatyvinius atstumus nuo sklype esančių tinklų, arba užstatomus tinklus iškelti savomis lėšomis, parengiant tinklų iškėlimo projektą, suderinus su šiuos tinklus eksploatuojančiais savininkais, nepažeidžiant kitų vartotojų interesų

Drenažas. Būtina užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą jei tai priklauso nuo sklype esančio drenažo. Planuojamoje teritorijoje yra parengtas melioracijos projektas su tikslu nusauginti sklype buvusį vandens telkinį. Melioracijos statybos leidimas (Nr.LNS-24-101108-00840) ir visas projektas yra patalpinti TPDRIS sistemoje. Šiuo metu sklype nebelikę vandens telkinio, dėl to šiuo detalioju planu yra numatoma panaikinti esamas įregistruotas apsaugos zonas: „Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); plotas – 0,0569 ha (NAIKINAMA); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas – 0,0569 ha (NAIKINAMA). Planuojamą teritoriją kerta melioracijos įrenginiai. Norint statyti sklype Nr.4 pastatus melioracijos įrenginių apsaugos zonoje, būtina įvykdyti drenažo perkėlimą. Prieš vykdant drenažo perklojimą būtina parengti drenažo rekonstrukcijos projektą ir jį suderinti su Kauno rajono savivaldybės administracija.

Tiesiant naujus inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal LR nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Remiantis LR SPECIALIUJU ŽEMĖS NAUDOJIMO SALYGŲ ISTATYMO, 2 priedu – detalioju planu planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas.

(pagal topografinės nuotraukos duomenis):

SKLYPO NR.	APRIBOJIMAI (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166)
1	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.3212 ha; 3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0618 ha; 4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - visas sklypas
2	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.3005 ha; 3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0491 ha; 4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - visas sklypas
3	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.2389 ha; 3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0386 ha; 4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - visas sklypas
4	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.5226 ha; 3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1672 ha; 4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - visas sklypas
5	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - visas sklypas; 2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0292 ha; 3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0049 ha; 4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0210 ha; 5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - visas sklypas

Nerijus Kelmelis



Pastabos: 1. Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

2. Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną E. Šioje teritorijoje (sklypuose) naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis turi neviršyti 172 metrų altitudės;

3. Šiuo metu sklype nebelikę vandens telkinio (panaikintas pagal statybos leidimą Nr.LNS-24-101108-00840), dėl to šiuo detaliuoju planu yra numatoma panaikinti esamas įregistruotas apsaugos zonas: „Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); plotas – 0,0569 ha (NAIKINAMA); Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas – 0,0569 ha (NAIKINAMA).

Triukšmas.

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia magistralinio kelio Nr.A1 (Kaunas-Klaipėda), ties planuojame teritorija nuo magistralės pusės yra įrengta triukšmą mažinanti akustinė siena.

Planuojamame žemės sklype numatomi statiniai – administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai, sklype Nr. 5 – vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas. Komercinės paskirties sklypuose numatomas maksimalus 12 m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Uosių gatvės, kuri jungiasi vakarinėje pusėje į Kaštonų gatvę. Šiai dienai esamas sklypas yra komercinės paskirties. Bet atsižvelgiant į esamą situaciją, gretimą užstatymą ir magistralinio kelio kaimynystę, nedidelė dalis teritorijos, ties Kaštonų gatve labiau tinkama gyvenamajai veiklai, o likusi teritorijos dalis komercijai (paslaugoms teikti), tą liudija ir šalia magistralinių kelių dažniausiai esantis užstatymas (vyrauja paslaugų sektorius).

Automobilių parkavimas numatomas sklypuose. Tikslūs automobilių srautai sklype bus tikslinami techninių projektų metu (dabar detalijame plane nurodomas parkavimas pagal preliminarų prognozuojamą užstatymą). Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, ženklios įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės. Dalis planuojamos teritorijos tiesiogiai ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis dėl to numatoma 10 metrų želdinių juosta.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano keitimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliamo. Kaštonų gatvė yra asfaltuota. Kadangi dangoje smėlio ir žvyro priemaišų nebus, manevruojantis transportas dulkių nesukels.

Planuojamos ūkinės veiklos metu žaliavų ir cheminių medžiagų bei preparatų (mišinių) naudoti nenumatoma.

Esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys tik nepavojingos atliekos, jokių pavojingų ar radioaktyviųjų atliekų susidarymas nenumatomas.

Oro tarša.

Esama bei planuojama ūkinė veikla nekels rizikos žmonių sveikatai.

Po naujų sandėliavimo paskirties pastatų statybos ir veiklos metu jokių dirvožemio, vandens teršalų ir/ar aplinkos oro taršos šaltinių atsiradimas nenumatomas.

Biologinės taršos susidarymas (pvz., patogeniniai mikroorganizmai, parazitiniai mikroorganizmai) ir jos prevencija:

Planuojama ūkinė veikla biologinės taršos nesukels.

Sprendiniai, galintys įtakoti taršą (triukšmu, oro ir kt.) bus tikslinami techninio projekto sudėtyje.

Planuojamos ūkinės veiklos pažeidžiamumo rizika dėl ekstremaliųjų įvykių (pvz., gaisrų, didelių avarių, nelaimių (pvz., potvynių, jūros lygio kilimo, žemės drebėjimų)) ir (arba) susidariusių ekstremaliųjų situacijų, įskaitant tas, kurias gali lemti klimato kaita); ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė ir jų prevencija:

Planuojama ūkinė veikla, kaip ir visos kitos ūkinės veiklos, gali būti pažeidžiama dėl šių ekstremaliųjų įvykių: gaisrų, didelių avarių, nelaimių ar kitų ekstremaliųjų situacijų. Ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė nėra didelė. Valstybės ir savivaldybių institucijos (įstaigos) bei

Nerijus Kelmelis


kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremalių įvykių ar ekstremalių situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatyminiais teisės aktais nustatytų kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios 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 perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Į projektuojamus sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Uosių gatvės. Uosių gatvėje, bei projektuojamame 12 metrų pločio kelio ir tinklų servitute (tarnaujančiame daikte) yra galimybė įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Visuose planuojamuose sklypuose prie kiekvieno būsimo komercinės ir gyvenamosios paskirties pastato, techninio projekto metu, yra privaloma suprojektuoti ir statybos metu įrengti 12x12 metrų kietos dangos aikšteles gaisriniais automobiliams apsisukti, šios aikštelės turi būti nutolusios ne daugiau nei 25 metrų atstumu nuo būsimų pastatų. Išorės gaisrų gesinimui numatoma įrengti hidrantą Uosių gatvėje, šalia planuojamo kelio/tinklų

Nerijus Kelmelis



servitute. Šis numatomas hidrantas aptarnaus visą planuojamą teritoriją (gaisrinių automobilių važiavimo kelias nebus ilgesnis nei 200 metrų iki tolimiausio planuojamo pastato). Tiksliai hidranto vieta bus sprendžiama pastatų techninio projekto metu.

Detalioju planu nustatomas max aukštis pastatų 12 metrų. (grindų altitudė neviršins 15 m).

Šiuo metu sklype numatomų statyti statinių plotis ar ilgis neviršins 100 metrų.

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.

Nerijus Kelmelis
