

*Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-11-23 sprendimo Nr. TS – 269 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:640, detaliojo plano, žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 12, kadastro Nr. 5217/0014:518, kurio plotas 0,3904 ha koregavimas.*

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo iniciatorius** – UAB "Hipika"

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 12, kadastro Nr. 5217/0014:518.

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:**

Pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš Komercinės paskirties objektų teritorijos į Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

**Teritorijų planavimo dokumento derinimo stadija:** derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

**Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija:** tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno r. savivaldybėje.

**Projektas rengiamas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-01 įsakymas Nr. ĮS-2382 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-19 įsakymas Nr. ĮS-2951 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- 2022-08-19 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1053.

- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-11-23 sprendimo Nr. TS-269 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:640 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 12, kadastro Nr. 5217/0014:518 planavimo darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2022-09-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG240887.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-09-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG241023.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239599.
- Telia Lietuva LT, AB 2022-09-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG240035.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2022-09-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG240982.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-08-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238969.
- Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2022-08-30 teritorijų planavimo sąlygos REG239358.
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-08-31 teritorijų planavimo sąlygos REG239765.
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2022-09-02 teritorijų planavimo sąlygos REG240113.

## **II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

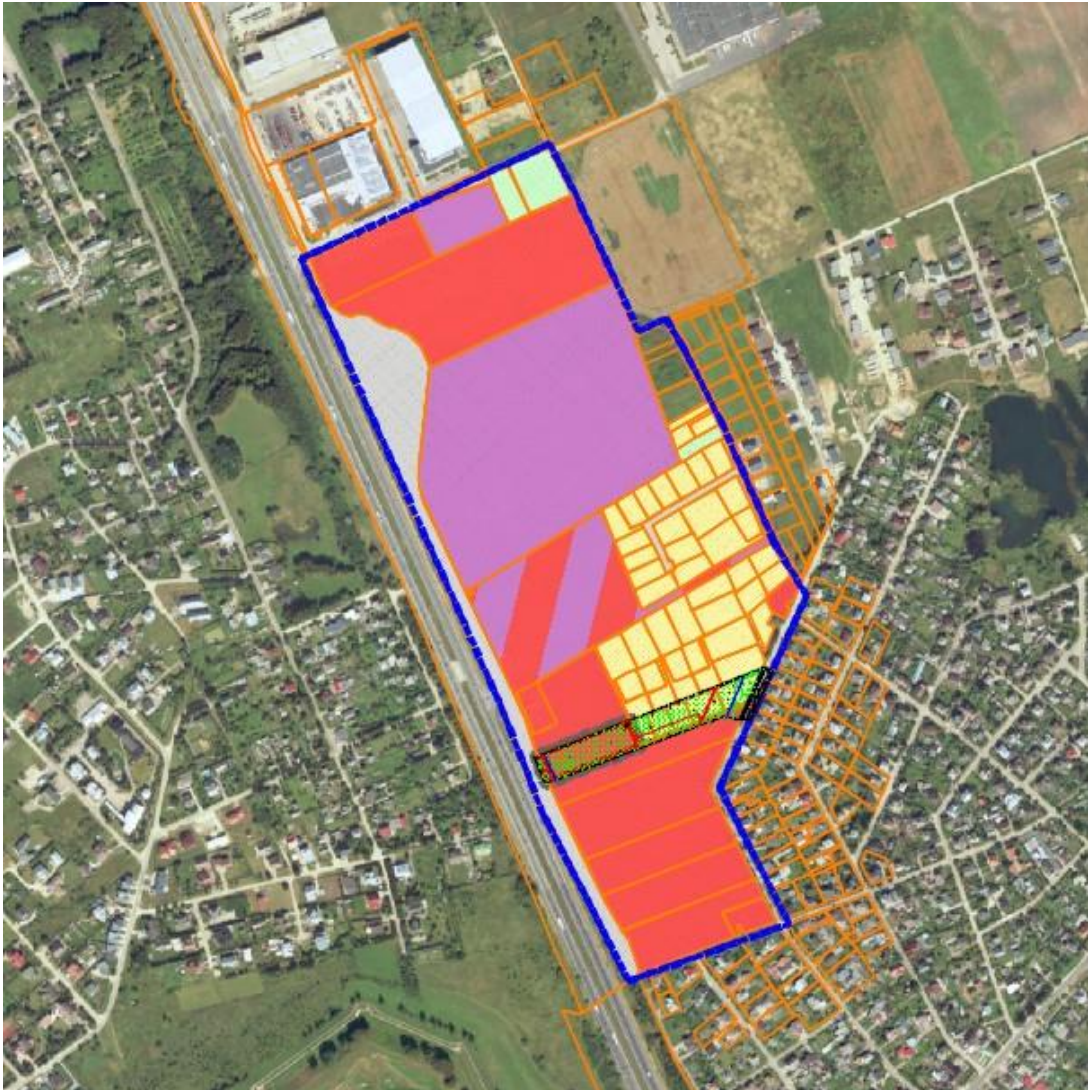
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą:

- Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 12.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Nagrinėjamas kvartalas ribojasi su Judrėnų g., Žiburių g., Parmos g., Pasakų g., Tikslo g. ir Automagistralės g.:



<b>SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI</b>	
	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
	DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE ĮREGISTRUOTO SKLYPO RIBOS
	GRETIMŲ REGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
	KITOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAI
	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
	SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS
	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS

Nagrinėjamoje teritorija vyrauja pramonės ir sandėliavimo, komercinės ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Rytinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje bei prie žiburių gatvės yra

saugotinų želdinių augančių ne miško žemės teritorije, kurie neįtakos šios vietovės kraštovaizdžiui. Žiburių gatvėje yra atveti ryšių, buitinių nuotekų, vandetiekio, dujotiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra atvesti elektros tinklai. Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš jungiamojo kelio.

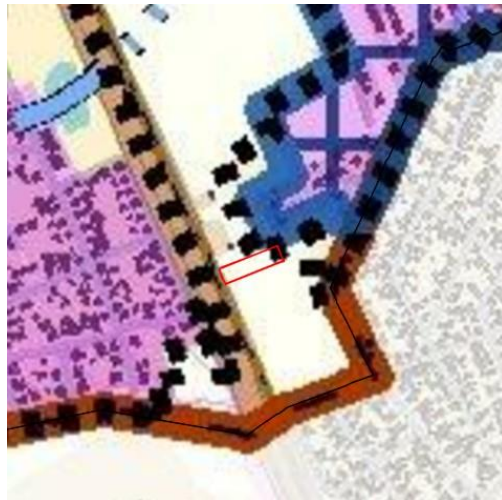
**Planuojamai teritorijai galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**



Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas.







**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

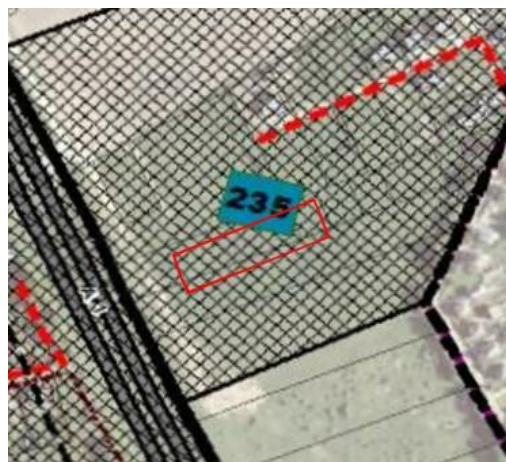
 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas


**Aglomeracijos**

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Kauno rajono savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius šalia planuojamos teritorijos yra centralizuoto geriamo vandens tiekimo ir centralizuoto arba individualias nuotekų tvarkymo teritorijas.



 Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais teritorija patenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseino teritoriją.



— — — — — "Jono Pauliaus II piligrimų kelias"

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka.

Vadovaujantis Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendiniais šalia planuojamos teritorijos yra Jono Pauliaus II piligrimų kelias.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5217/0014:518	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 12	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "Hipika"

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
1-4	5217/0014:858	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 10	kita (žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų	UAB "HIPIKA"

			statybos)	
4-6	5217/0014:751	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Žiburių g. 31	kita (komercinės paskirties objektų teritorijos)	Uždaroji akcinė bendrovė "Visas labas"
6-8	5217/7001:6	Kauno r. sav., Kauno r. sav. teritorija	kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Nacionalinės žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos;
8-9;1	5217/0014:31	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Vakarų g. 13	kita (komercinės paskirties objektų teritorijos)	UAB Regarnas

Planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais tinklais. Esamiems inžineriniams tinklams yra nurodytos apsaugos zonos.

### III. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono tarybos 2014-08-28 sprendimu TS-299.

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy- vumas %	
1	3904	Kita / pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	8,5	80	200	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);</p> <p>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);</p> <p>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);</p> <p>Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).</p>

Užstatymo tipas, statinių statybos zona, riba ir linija – Planuojamoje teritorijoje užstatymo tipas: laisvo planavimo.

Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona nustatoma įvertinus galimą statinių išdėstymą, kuri turi būti tikslinama techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į automobilių stovėjimo vietų poreikį, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymą. Į užstatymo zoną patenkančių esamų inžinerinių tinklų perkėlimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu.

Užstatymo riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.07:2012 "Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai". Statybos linija neplanuojama. Rengiant statinių techninius projektus, galimas statybos zonos tikslinimas atsižvelgiant į planuojamų statinių aukštingumą bei teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktą.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu normuojamas



želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose 10%.

**PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO**

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10

Planuojamos teritorijos žaliųjų erdvių užimami plotai atitinka normatyvinius reikalavimus. Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, priklausomųjų želdinių ir želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu.

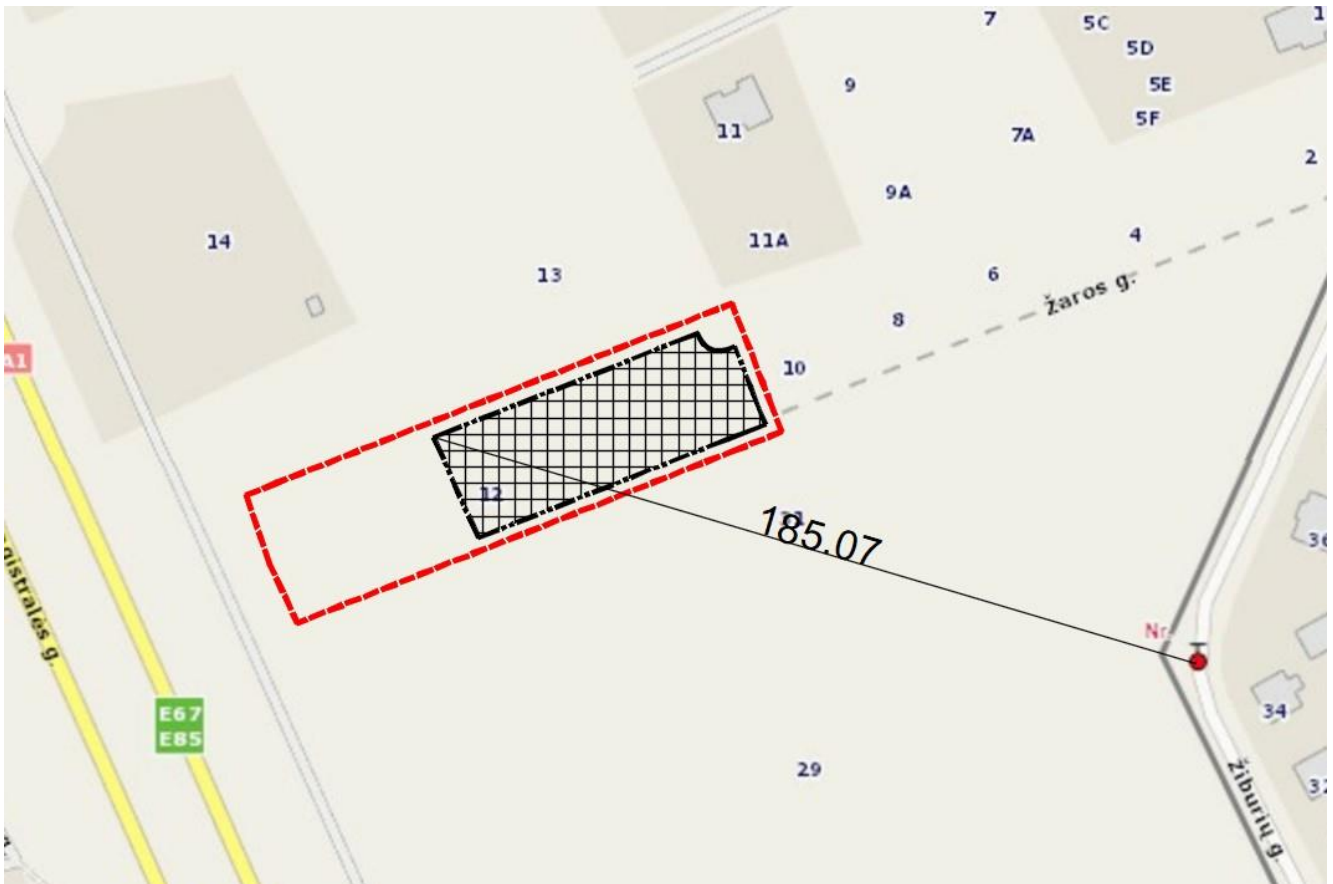
Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į NATURA2000 teritorijas

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje kultūros vertybių įregistruota nėra.

Automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas - vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė gamybos ir pramonės paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 100 kv. m. darbo patalpų ploto, sandėliavimo paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 200 kv. m. sandėlių patalpų ploto. Planuojamame sklype nurodomos 8 vietos automobiliams parkuoti ir 2 vietos sunkvežimiams. Automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje bei jų skaičius yra sąlyginis turi būti koreguojamas rengiant techninį projektą, pagal projektuojamą pastatą, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Automobilių stovėjimo vietų įrengimas yra galimas panaudojant užstatymo zoną.

**Priešgaisriniai reikalavimai:**

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. d1-955/1-312 nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė privažiuoti prie pastatų. Techninio projekto metu planuojamoje teritorijoje bus suprojektuota ir įrengta apsisukimo aikštelė gaisriniam transportui. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra įrengtas Žiburių g. ~185m atstumu iki planuojamo sklypo tolimiausios užstatymo zonos ribos.



Gaisrinio hidranto vieta.

Esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos nurodomos atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei esamas komunikacijas.

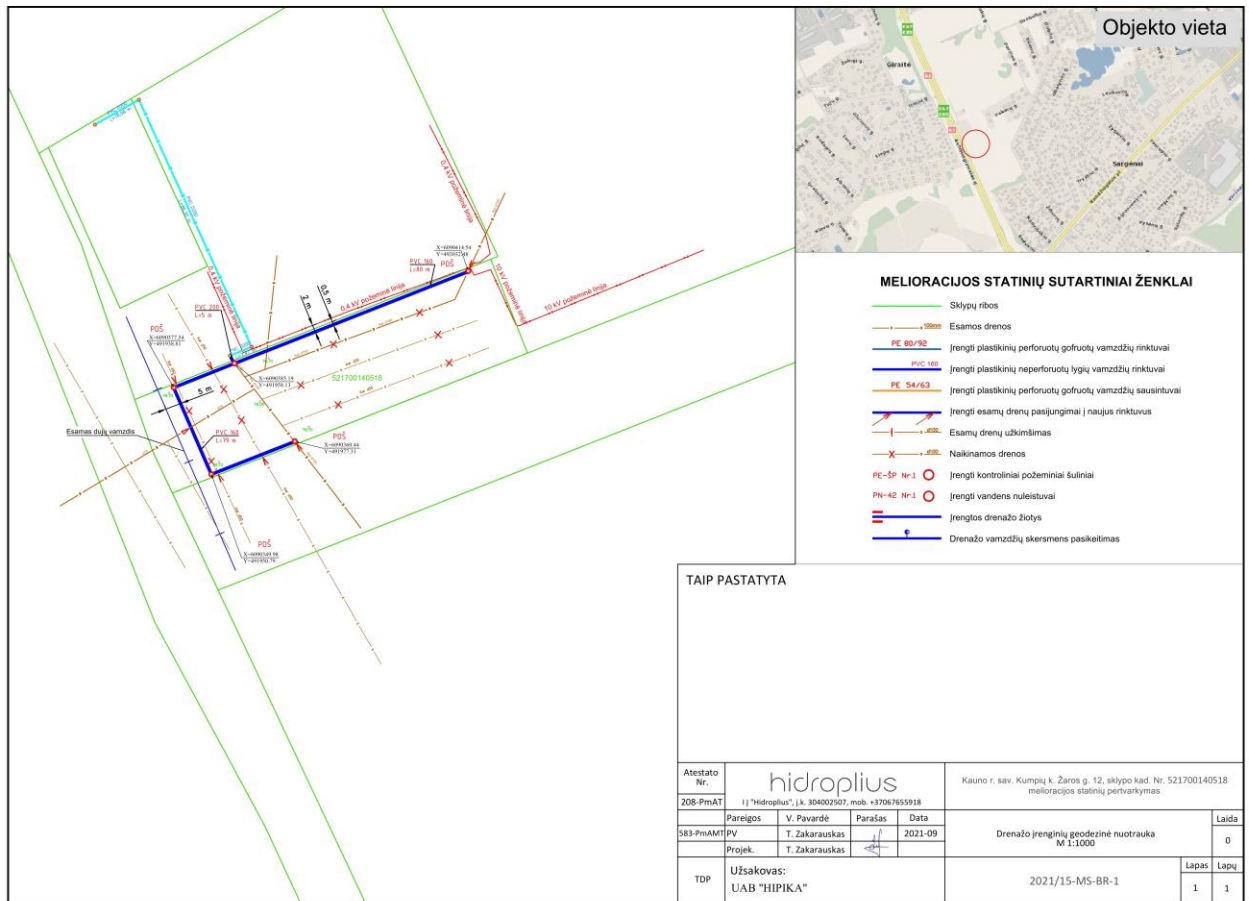
Inžineriniai tinklai planuojami atsižvelgiant į patvirtinto detaliojo sprendinius bei į suinteresuotų institucijų išduotas planavimo sąlygas.

Planuojamų inžinerinių tinklų vieta yra preliminarai – bus tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Eksploatuoti vadovaujantis inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Melioracijos statinių rekonstrukcijos darbus, pagal IĮ „Hidroplius“ įmonės parengtą techninį darbo projektą, Kauno r., Domeikavos sen., Kumpių k., Žaros g. 12, sklypo kadastr. Nr. 5217/0014:0518, įvykdė IĮ „Hidroplius“:



Kauno r. sav. Kumpių k. Žaros g. 12, sklypo kad. Nr. 521700140518 melioracijos statinių pertvarkymas.

Įvažos į žemės sklypą:

Į sklypą patenkama iš jungiamojo kelio.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas:**

Kadangi nėra žinoma kokie nauji statiniai bus statomi ir kokia bus vykdoma ūkine veikla, todėl detaliuoju planu sanitarinės apsaugos zonos dydis nėra nustatytas. Sanitarinės apsaugos zonos dydis bus nustatinėjamas techninio projekto metu prieš gaunant statybos leidimą, vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidži a trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinama atlikus kadastrinius matavimus.

Projekto vadovė



Zita Normantienė

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektas



Egidijus Stašelis