

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-07-20 įsakymu Nr. ĮS-1257 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr. 5250/0005:190 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Saulės tak. 12, kadastro Nr. 5250/0005:630, kurio plotas 0,2108 ha, Saulės tak. 10, kadastro Nr. 5250/0005:633, kurio plotas 0,2132 ha, Saulės tak. 8, kadastro Nr. 5250/0005:634, kurio plotas 0,1938 ha.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. ĮS-1951 (2020-09-09), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1085 (2020-10-09).

Planavimo tikslai:

Koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us)– teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

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

- 1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią numatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, numatyta 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

Sklypai yra Kauno rajono savivaldybėje, Ringaudų seniūnijoje, Ringaudų kaime. Planuojama teritorija yra šalia krašto kelio Nr. 140 (Kaunas-Zapyškis-Šakiai). Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.



Į teritoriją patenkama iš D kategorijos Saulės tako, kuris jungiasi į Obelynės gatvę.

Nerijus Kelmelis


kadastrinis Nr.5250/0005:630 (Saulės tak. 12);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0.2108 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), plotas 0.0946 ha per sklypą 5250/0005:237;
- Sklypo savininkas: fizinis asmuo;
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas – 0.0009 ha;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas – 0.0181 ha;
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); plotas – 0.001ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); plotas - 0.1546 ha;
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas - 0.2108 ha.

kadastrinis Nr.5250/0005:633 (Saulės tak. 10);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0.2132 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), plotas 0.0946 ha per sklypą 5250/0005:237;
- Sklypo savininkas: fiziniai asmenys;
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas – 0.0039 ha;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas – 0.0169 ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); plotas - 0.1565 ha;
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas - 0.2132 ha.

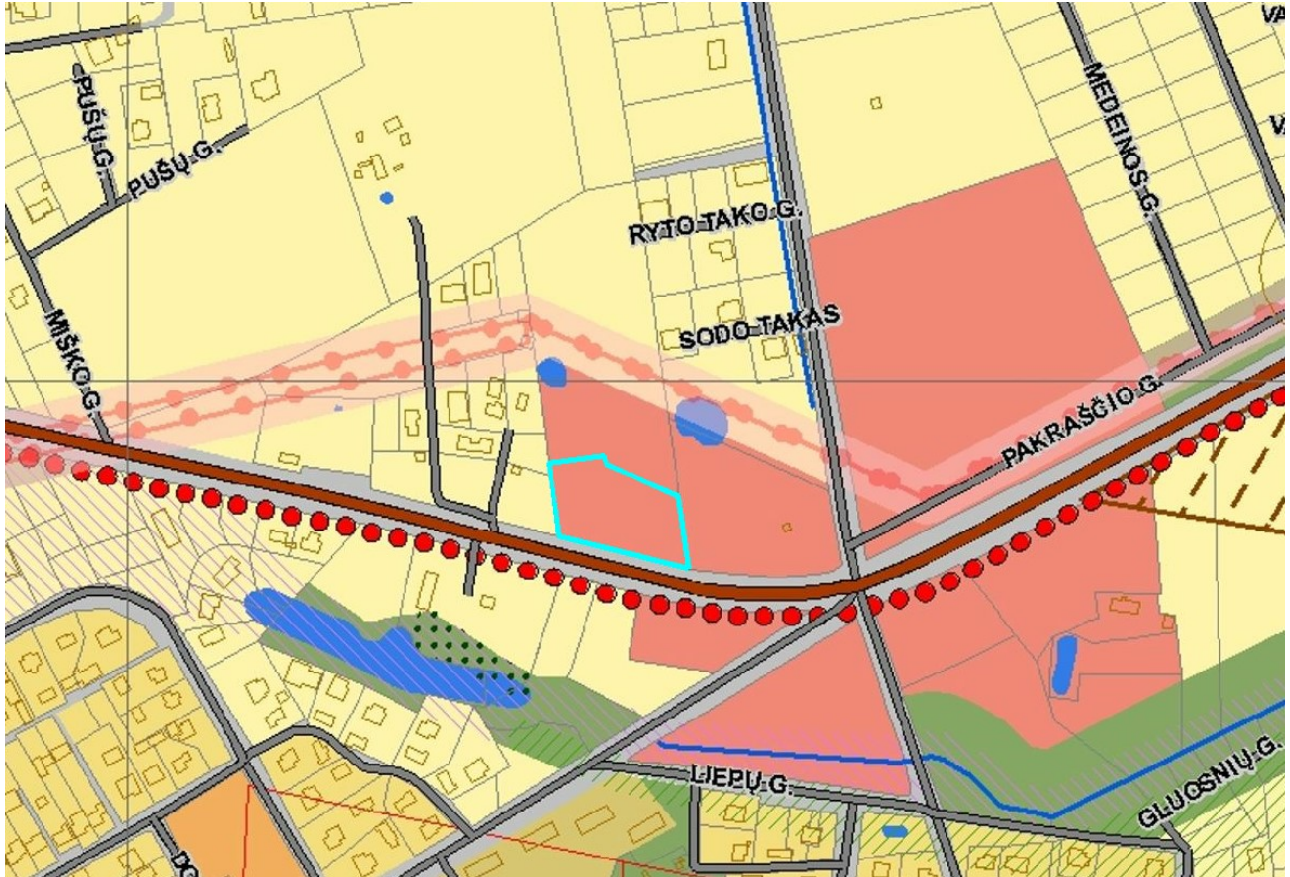
kadastrinis Nr.5250/0005:634 (Saulės tak. 8);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0.1938 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Servitutas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), plotas 0.0946 ha per sklypą 5250/0005:237;
- Sklypo savininkas: fizinis asmuo;
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas – 0.0053 ha;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas – 0.0179 ha;
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); plotas - 0.1548 ha;
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas - 0.1938 ha.

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;
- T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema
- 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



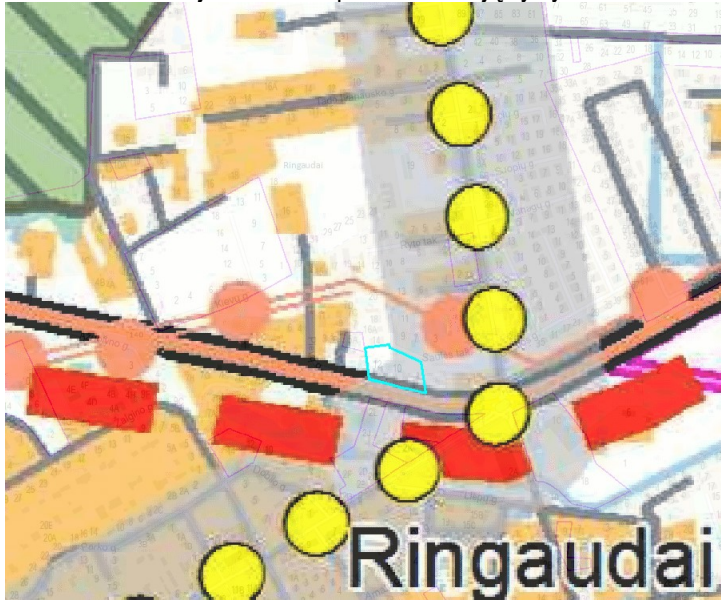
Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į "Komerčinės paskirties teritorijos".
 Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <math>< 1.0</math>, užstatymo aukštingumas iki 12m (3 a.).

Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai							
Teritorijos naudojimo tipas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą				
			Užstatytų teritorijų tankinimas ¹		Nauja plėtra ²		
			Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštingumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštingumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Komerčinės paskirties teritorijos	Teritorijos, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų ir pramogų statiniai	Kitos paskirties žemė: - komerčinės paskirties teritorijos; - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų želdynų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.	≤0.8	3 a. (12 m)	≤1.0	3 a. (12 m)	

Nerijus Kelmelis

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

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26



Ištrauka iš žemėlapio

SPRENDINIAI:

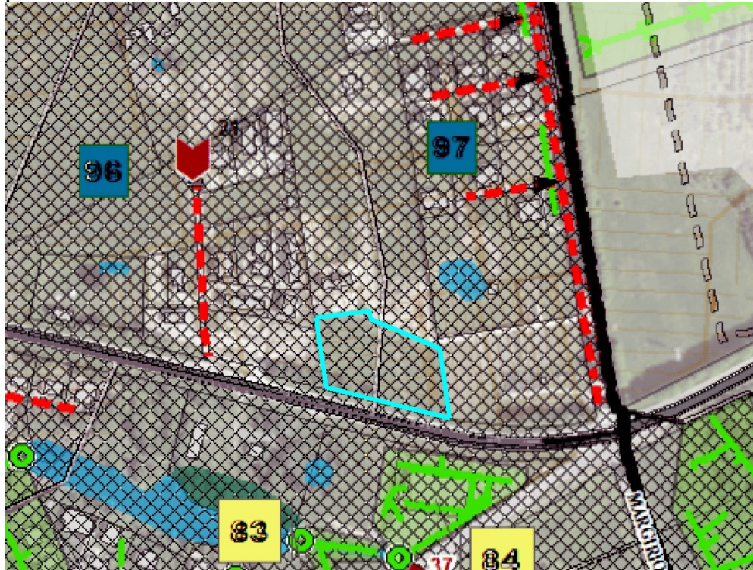
Siūlomos prioritinės turizmo rušys rekreacinėse teritorijose

-  Aktyvus poilsis ir pramogos
-  Pažintinis turizmas ir rekreacija
-  Kultūrinis turizmas
-  Pramoginis turizmas
-  Sveikatos turizmas ir rekreacija

Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai

-  I prioritetas

T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas



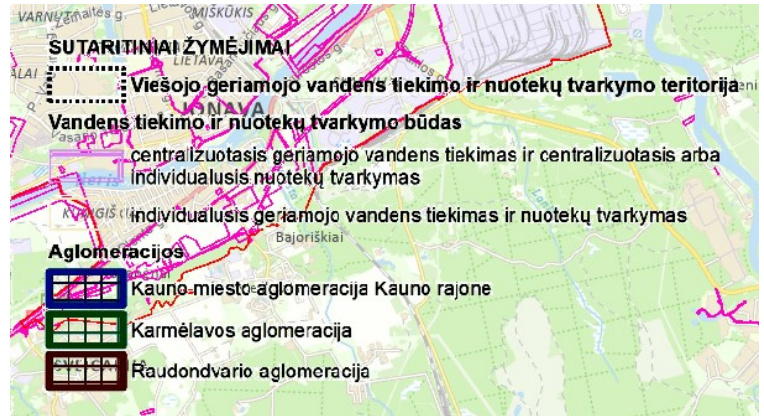
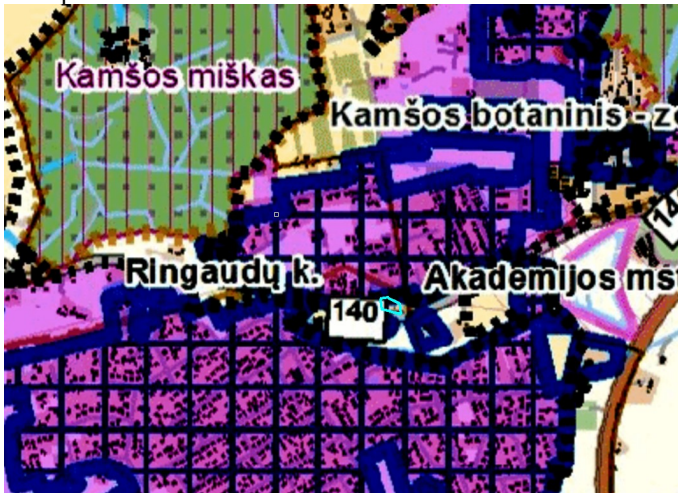
SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Planuojama teritorija
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
-  Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
-  Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblynės
-  Naikinami esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
-  Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaseinis
-  Degalinė
-  Administracinės seniūnijų ribos
-  Administracinės gyvenviečių ribos
-  Galimai teršiama teritorija
-  Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonos
-  Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
-  Naudingosios iškasenos
-  Vandenvietė

Nerijus Kelmelis

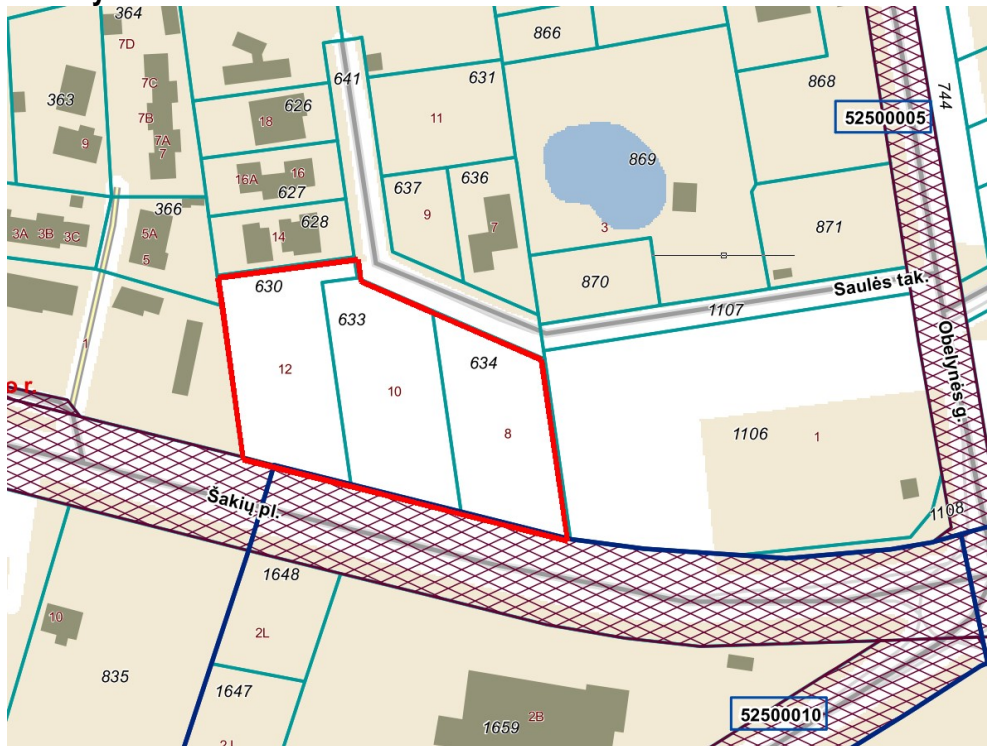


T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas



Ištrauka iš žemėlapio

Gretimybės:

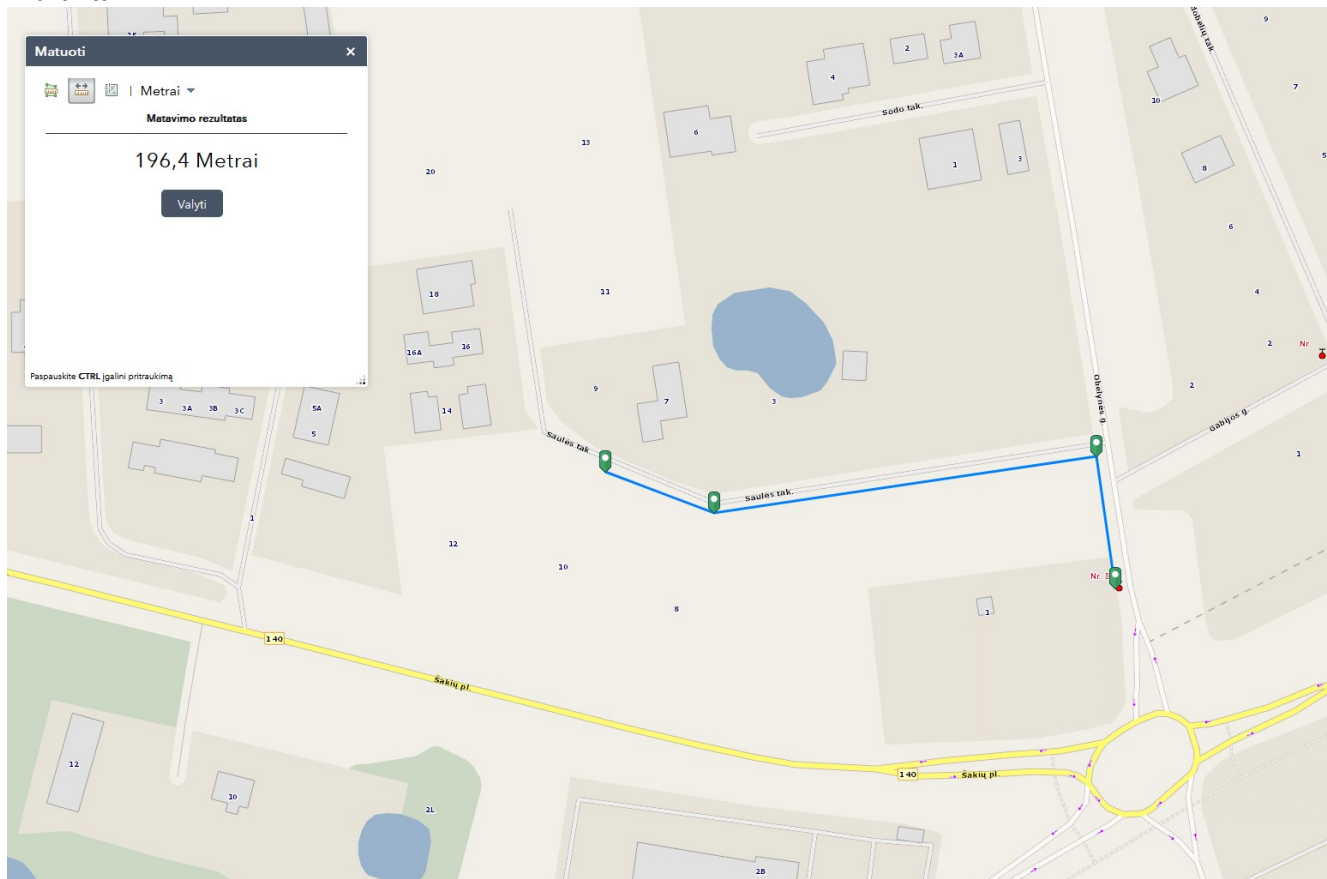


Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapio ištrauka ribojasi:

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5250/0005:1106	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Obelynės g. 1	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos
5250/0005:1107	Nėra	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5250/0005:870	Nėra	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5250/0005:636	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Saulės tak. 7	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5250/0005:637	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Saulės tak. 9	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5250/0005:641	Nėra	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5250/0005:628	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Saulės tak. 14	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5250/0005:366	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Pievų g. 5	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5250/0005:367	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Pievų g. 1	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos

Nerijus Kelmelis

Hidrantai:



Probleminės situacijos:

Nėra

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

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

Šiai dienai esami sklypai yra gyvenamosios paskirties, bet atsižvelgiant į esamą situaciją, gretimą užstatymą ir krašto kelio kaimynystę, ši teritorija tikrai labiau tinkama komercinei veiklai (paslaugoms teikti), nei gyvenimui, ta liudija ir šalia krašto kelio esantis užstatymas (vyrauja paslaugų sektorius)

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

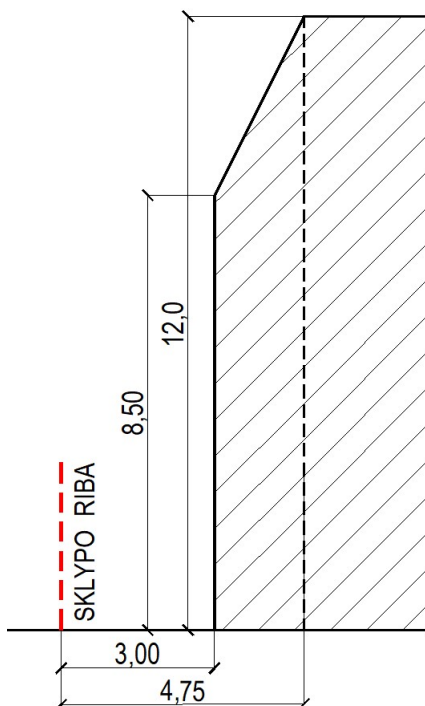
- Užstatymo linija nenumatoma;
- Aukštis neviršina 12 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypų ribose;
- Žemės sklypų paskirtis – kita, būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;
- Užstatymo tankis: 30%
- Užstatymo intensyvumas – 0,9;
- Minimalus plotas žaliosioms zonoms – 10 %. Remiantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir

Nerijus Kelmelis

spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

- Planuojamoje teritorijoje numatomas maksimalus pastatų aukštis 12 metrų. Atstumas iki sklypo ribų nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m 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 sutikimas raštu.

PASTATŲ AUKŠČIŲ PJŪVIS A-A



Servitutai:

SKLYPO NR.	PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI	
	TARNAUJANTYS SERVITUTAI	VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI
1		kodas 115: 946 kv.m. sklype kad.Nr.5250/0005:237 (dabartinis kad.Nr.5250/0005:1107); ESAMAS kodas 218: sklypuose (pagal seną detalų planą) Nr. 1; 5-7; 9, 14; 19-20 ESAMAS (numatytas senajame kvartaliniam detalijame plane)
2	kodai: 222 - apie 190 kv.m. tarnauja sklypams: (pagal seną detalų planą) Nr. 1-13; 15-20	kodas 115: 946 kv.m. sklype kad.Nr.5250/0005:237 (dabartinis kad.Nr.5250/0005:1107); ESAMAS kodas 218: sklypuose (pagal seną detalų planą) Nr. 1; 5-7; 9, 14; 19-20 ESAMAS (numatytas senajame kvartaliniam detalijame plane)
3		kodas 115: 946 kv.m. sklype kad.Nr.5250/0005:237 (dabartinis kad.Nr.5250/0005:1107); ESAMAS kodas 218: sklypuose (pagal seną detalų planą) Nr. 1; 5-7; 9, 14; 19-20 ESAMAS (numatytas senajame kvartaliniam detalijame plane)

SERVITUTAI:

(kodas 222) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

(kodas 115) - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)

(kodas 218) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis 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

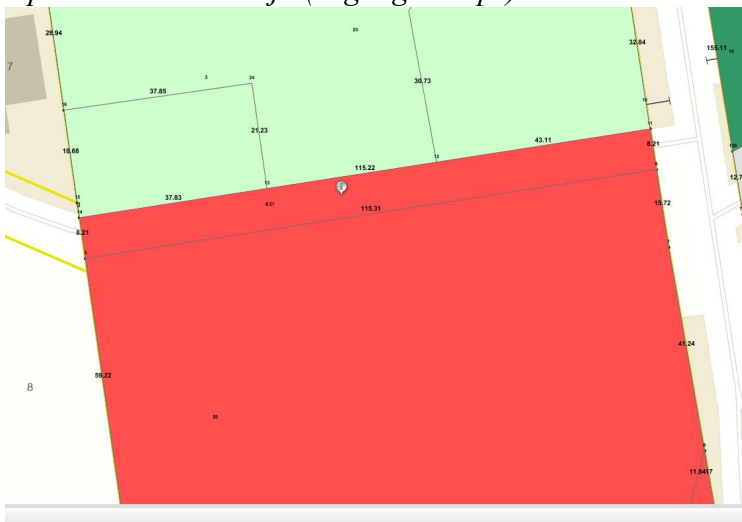
Pastaba: tikslus parkavimo skaičiavimas turi būti atliekamas pastatų techninio projekto metu. Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose. Parkingų talpumas turi būti numatytas pagal pastatų paskirtis ir jų parametrus, išlaikant LR nustatytus atstumus iki kaimyninių sklypų ribų (jeigu atstumas didesnis ir patenka į gretimus sklypus - gauti raštiškus sutikimus).

Privaziavimas iki planuojamos teritorijos

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Saulės tako, kuris ties planuojamu sklypu yra 12 metrų pločio (kad.Nr.5250/0005:628). Šis sklypas, jungiasi su inžinerinės infrastruktūros (I2) sklypu kad.Nr. 5250/0005:1107 – Saulės takas, kuris susijungia su Obelynės gatve ir kuriame yra įregistruota kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas).



1 pav. Esama situacija (iš google maps) – vaizdas nuo Obelynės gatvės



PASLAUGOS_NR. ZSFP-92457

2 pav. ištrauka iš geoportal.lt . Sklypo (Obelynės g. 1, Ringauduose) atidalinimo projektas, kuriuo suformuotas sklypas kad.Nr. 5250/0005:1107 – Saulės tak.

Nerijus Kelmelis



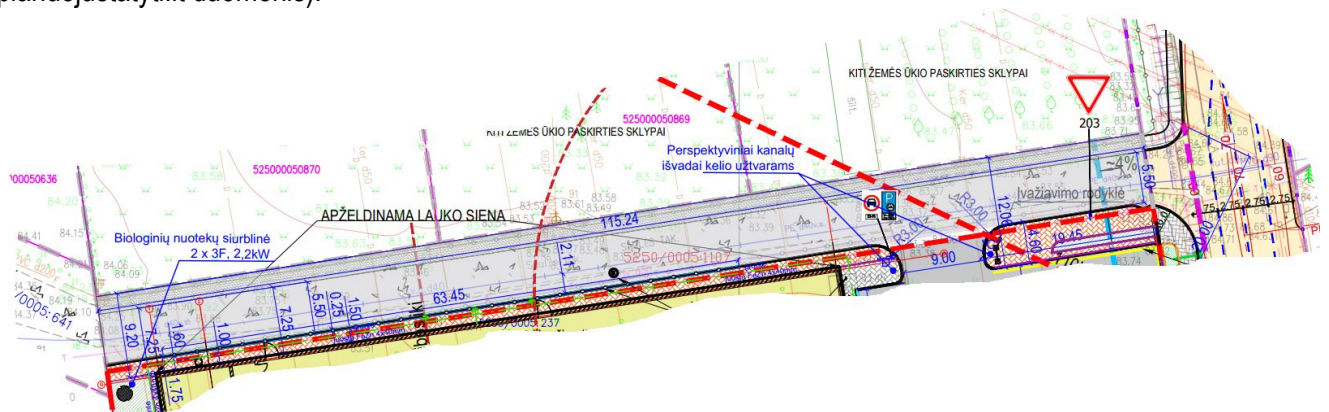
3 pav. ištrauka iš www.regia.lt

Saulės tako sklypas yra 8,21 m pločio, iš paveikslėlio Nr. 1 yra matoma, kad pėsčiųjų takas yra įrengtas iki pats prekybos paskirties pastato (Lidl parduotuvės). Saulės takas NTR įregistruota kaip Kelias (gatvė) - Gatvė - Saulės tak. (unikalus daikto Nr. 4400-6119-8429), danga – asfaltbetonis, eismo juostų skaičius – 2, važiuojamosios dalies plotis 5,5 metrų, įrengtas pėsčiųjų takas, apšvietimas. Tai pilnai sutvarkyta gatvė su visais šiai kategorijai keliamais kelio elementų reikalavimais. Rengiamu detaliuoju planu numatoma keisti sklypų būdą į komercinės paskirties, bet kaip matoma iš planuojamos statinių statybos zonos, galimas pastatų užstatymas nėra didelis, o galima pastatų statyba nesugeneruos didelio transporto srauto, nes pastatai galės būti statomi tik paslaugoms teikti. Iš galimų pastatų tūrių ir numatomo fakto, kad tai bus teikiamos paslaugos, darytina išvada, kad čia sunkiasvorio eismo transportas nevyks, nes tiesiog nebus tam poreikio. O esama 5,5 metrų pločio važiuojamoji dalis ir pėsčiųjų takas puikiai užtikrins saugų ir patogų transporto ir pėsčiųjų patekimą į planuojamą teritoriją.

Sklypo adresu: Obelynės g. 1, Ringaudų kaimas, Kauno r., padalinimas vyko žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu (ZSFP-92457), šiuo projektu buvo suformuotas Saulės takas 8,21 metrų pločio. Projektas inicijuotas 2021-06-04 d.

Detalusis planas (TPD Nr.K-VT-52-20-509) „Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-07-20 įsakymu Nr. ĮS-1257 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., kadastro Nr.5250/0005:190 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Saulės tak. 12, kadastro Nr. 5250/0005:630, kurio plotas 0,2108 ha, Saulės tak. 10, kadastro Nr. 5250/0005:633, kurio plotas 0,2132 ha, Saulės tak. 8, kadastro Nr. 5250/0005:634, kurio plotas 0,1938 ha.“ inicijuotas (prašymas 2020-09-01, UG-546). Darytina išvada, kad Kauno rajono savivaldybė nekeldama reikalavimų sklype Obelynės g. 1 Saulės taką platinti iki 12 metrų pločio, o derino sprendinius su 8,21 metrų pločio sprendiniais, žinojo ir įvertino situaciją, kad šiuo taku naudosis ir gretinoje teritorijoje planuojami komercinės paskirties sklypai.

Taip pat pateikiama Prekybos paskirties pastato, Obelynės g. 1, Ringaudų k., Ringaudų sen., Kauno r. sav., statybos projekto, leidimas 2022-01-26, Nr. LSNS-24-220126-00087 ištrauka (pagal viešinamus planuojustatyti.lt duomenis):



3 pav. ištrauka iš Obelynės g. 1, Ringaudų k. statybos leidimo (Saulės takas)

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Remiantis LR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SALYGŲ ISTATYMO, 2 priedu – detaliuoju planu planuojamai veiklai (administracinė, prekybos, maitinimo, paslaugų) sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas. Jeigu ateityje atsirastų poreikis veikloms su SAZ, privaloma spresti SAZ nustatymo ir įregistravimo klausimus pastatų techninio projekto metu.

1 sklypas	<ol style="list-style-type: none">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) - 0.0009 ha;3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0181 ha;4. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1546 ha;5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.001 ha;
2 sklypas	<ol style="list-style-type: none">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) - 0.0039 ha;3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0169 ha;4. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1565 ha;
3 sklypas	<ol style="list-style-type: none">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) - 0.0053 ha;3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0179 ha;4. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1548 ha;

Pastabos: 1. Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

Inžineriniai tinklai:

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos (Saulės take) yra pakloti elektros kabelis.

Vandentiekio, FK tinklai. Centralizuota buitinės fekalinės kanalizacijos trasa yra paklota Saulės take, šalia planuojamos teritorijos. Centralizuoti vandentiekio tinklai praeina per planuojamą sklypą Nr. 2, tuo tikslu yra numatytas inžinerinių tinklų servitutas, kad būtų užtikrinta galimybė prieiti, aptarnauti, remontuoti esamą vandentiekio trasą, kuri „nueina“ į Saulės taką (inžinerinės infrastruktūros sklypą) ir aprūpiną likusią suplanuotos pirminiu detaliuoju planu teritoriją. Šiuo detaliuoju planu taip pat numatoma aprūpinti vandeniu prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų.

Lietaus nuotėkų tinklai Lietaus nuotekų tvarkymo būdai detaliajame plane numatomi keli variantai:

A. nuotekas numatoma surinkti sklypuose, išvalyti ir infiltracijos būdu išleisti į aplinką (nestatybinėje kelio apsaugos zonoje, žaliuosiuose plotuose). Vandens kiekiai, infiltracijos šuliniai ir pan., privalo būti apskaičiuoti pastatų techninio projekto metu, jeigu bus pasirinktas šis nuotekų tvarkymo variantas).

B. surinktos sklypuose ir apvalytos lietaus nuotekas numatoma ateityje išleisti į centralizuotus lietaus tinklu Obelynės gatvėje (Obelynės gatvėje centralizuotų lietaus nuotekų trasa numatyta pagal SP sprendinius);

Ryšių tinklai. Ryšių kabeliai yra pakloti šalia planuojamos teritorijos (Saulės take ir pietinėje planuojamos teritorijos dalyje).

Drenažas. Planuojamoje teritorijoje yra melioracijos įrenginiai. Norint statyti sklypuose pastatus, būtina užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo sklype esančio drenažo melioracijos įrenginių.

Nerijus Kelmelis



Jeigu pastatų techninio projekto metu paaiškėtų faktas, kad 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 ir nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Triukšmas.

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia krašto kelio Nr.140 (Kaunas-Zapyškis-Šakiai)).

Planuojamame žemės sklype numatomi statiniai – administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai. Sklypuose numatomas maksimalus 12 m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Saulės tako, kuris jungiasi rytinėje pusėje į Obelynės gatvę. Šiai dienai esami sklypai yra gyvenamosios paskirties, bet atsižvelgiant į esamą situaciją, gretimą užstatymą ir krašto kelio kaimynystę, ši teritorija tikrai labiau tinkama komercinei veiklai (paslaugoms teikti), nei gyvenimui, ta liudija ir šalia krašto kelio esantis užstatymas (vyrauja paslaugų sektorius).

Automobilių parkavimas numatomas sklypuose. Tikslūs automobilių srantai sklype bus tikslinami techninių projektų metu (dabar detalajame plane nurodomas parkavimas pagal preliminarų prognozuojamą užstatymą). Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veiklą, tame tarpe ir transporto galima tarša, ženklios įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės. Dalis planuojamos teritorijos tiesiogiai ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis, šiuose sklypuose yra pastatyti vienbučiai gyvenamieji namai, o sklypo perimetru yra įrengta tvora.

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 visavertės gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliami. Krašto kelias, Obelynės gatvė yra asfaltuota, Saulės takas numatoma asfaltuoti iki tol, kol bus pastatyti ir įrengti komercinės paskirties pastatai planuojamoje teritorijoje. 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 kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremaliųjų įvykių ar ekstremaliųjų situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatymiais teisės aktais nustatytų kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

Nerijus Kelmelis



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 gretimio 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.

Detaliojo plano koregavime numatomas gaisrų gesinimas nuo esama ir naujai projektuojamo hidranto.

Į sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Saulės tako. Inžinerinės infrastruktūros sklype - (Saulės take) numatoma įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams – ši aikštelės vieta turi būti tikslinama pastatų techninio projekto metu. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Detalioju planu nustatomas max aukštis pastatų 12 metrų. (grindų altitudė neviršins 15 m) - remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“) 148 punktu.

Šiuo metu sklypuose numatomų statyti statinių plotis neviršins 100 metrų.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nerijus Kelmelis

