

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-08-23 sprendimu Nr. TS-136 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Teleičių k., kadastro Nr. 5260/0008:108, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Saulės al. 1, kadastro Nr. 5260/0008:875 (plotas – 0,1244 ha), Saulės al. 3, kadastro Nr. 5260/0008:874 (plotas – 0,0932 ha), Saulės al. 5, kadastro Nr. 5260/0008:873 (plotas – 0,0936 ha)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-08-23 sprendimu Nr. TS-136 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Teleičių k., kadastro Nr. 5260/0008:108, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Saulės al. 1, kadastro Nr. 5260/0008:875 (plotas – 0,1244 ha), Saulės al. 3, kadastro Nr. 5260/0008:874 (plotas – 0,0932 ha), Saulės al. 5, kadastro Nr. 5260/0008:873 (plotas – 0,0936 ha).

Planavimo pagrindas – detaliojo plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. ĮS-2059 (2023-07-13) ir Nr. ĮS-2282 (2023-08-08), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.S-1095 (2023-08-09), planavimo darbų programa, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-08-23 sprendimu Nr. TS-136 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo ir Kauno rajono savivaldybės 2007-06-21 sprendimo Nr. TS-109 1.4. punkto papildymo“;

Detaliojo planavimo tikslai:

1. Sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5260/0008:874 ir Nr. 5260/0008:873 ir padalinti į du ar daugiau žemės sklypų;
2. Pakeisti žemės sklypo kadastro Nr. 5260/0008:875 žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos;
3. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.



Detaliojo plano organizatorius – Kauno r. savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – N.S.; A.S.

Detaliojo plano rengėjas – Aurelija Povilaitienė, atestato Nr. A 1949.

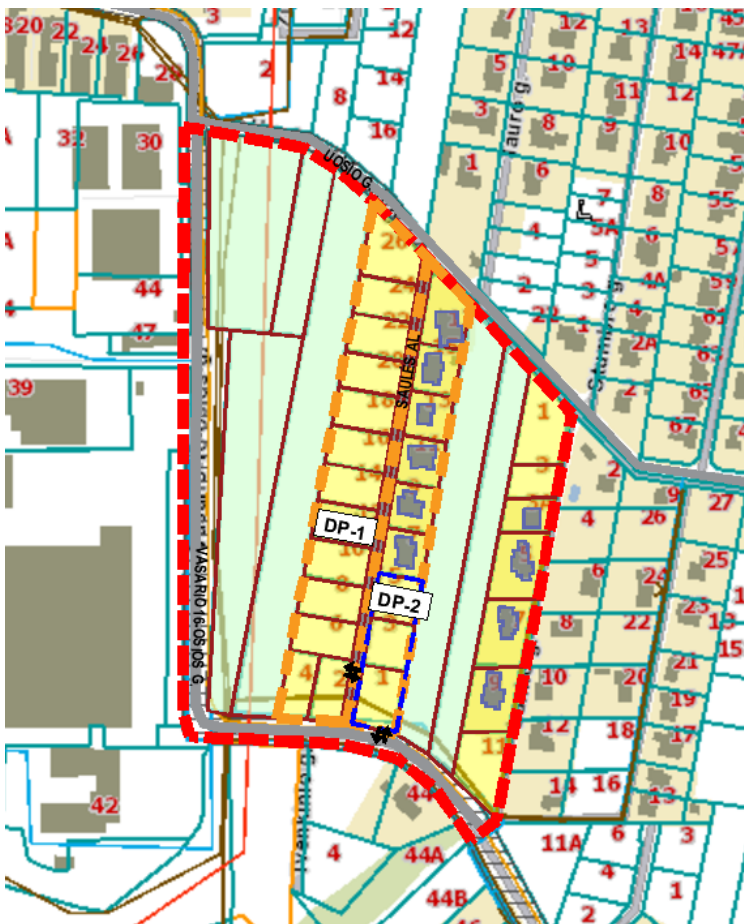
SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliojo plano koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei

KVAL. PATV. DOK. NR.	Aurelijos Povilaitienės individuali veikla, Nr.(21.4)-G18-1388 Pikulo g. 160, Kaunas; tel.: 860977450 el.p.: aurelijai.grikstaitei@gmail.com			PROJEKTO PAVADINIMAS Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-08-23 sprendimu Nr. TS-136 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Teleičių k., kadastro Nr. 5260/0008:108, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Saulės al. 1, kadastro Nr. 5260/0008:875 (plotas – 0,1244 ha), Saulės al. 3, kadastro Nr. 5260/0008:874 (plotas – 0,0932 ha), Saulės al. 5, kadastro Nr. 5260/0008:873 (plotas – 0,0936 ha)		
A 1949	PV	A.Povilaitienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS		
Eleonoros Plepytės-Balsevičienės individuali veikla, Nr. 917239				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
	Arch.	E.Plepytė-Balsevičienė				
LT	Organizatorius: Kauno r. savivaldybės administracija Iniciatorius: N.S., A.S.			DOKUMENTO ŽYMUO		
				2023/09-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ
					1	10

idėjai parengti neorganizuojamas.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ PAGAL NAGRINĖJAMA TERITORIJĄ



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
—	Analizuojamos teritorijos riba
—	Planuojamos teritorijos riba
—	Esamos įregistruotų gretimų sklypų ribos
 	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
 	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
	Esamų įvažių į (iš) planuojamą teritoriją vietos
	Aplinkinis užstatymas
 	Patvirtintų detaliųjų planų ribos
—	Esamos gatvės

Nagrinėjama teritorija šiaurine kraštine ribojasi su Uosio gatve, pietine ir vakarine - su Vasario 16-osios gatve, rytinė kraštinė ribojasi su Lanko gatve. Nagrinėjamą teritoriją sudaro privatūs žemės sklypai, tarp kurių - 84% kitos paskirties žemės sklypų (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 76%, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 6%); 16% žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai).

Analizuojama teritorija išsidėsčiusi urbanizuotoje teritorijoje, kurioje vyrauja sodybinis užstatymas.

Inžinerinė infrastruktūra išvystyta gerai, įrengtos gatvės, kurios jungia nagrinėjamą teritoriją su Kauno mieste ir/ar rajone esančiomis švietimo, medicinos įstaigomis bei kita reikalinga socialine infrastruktūra. Taip pat yra centralizuoti miesto tinklai (elektros, ryšio, vandentiekio ir nuotekų tinklai). Kraštovaizdis gana lygus, saugotųjų želdinių nėra, žemės sklypuose auga pavieniai medžiai ar jų grupės.

Gamtos ir kultūros paveldo objektų analizuojamo kvartalo ribose nėra.

Analizuojama teritorija nėra pilnai užstatyta, yra laisvos vietos plėtrai. Probleminių situacijų nėra.

Analizuojamoje teritorijoje yra patvirtinti du detalieji planai - plane pažymėta DP-1; DP-2:

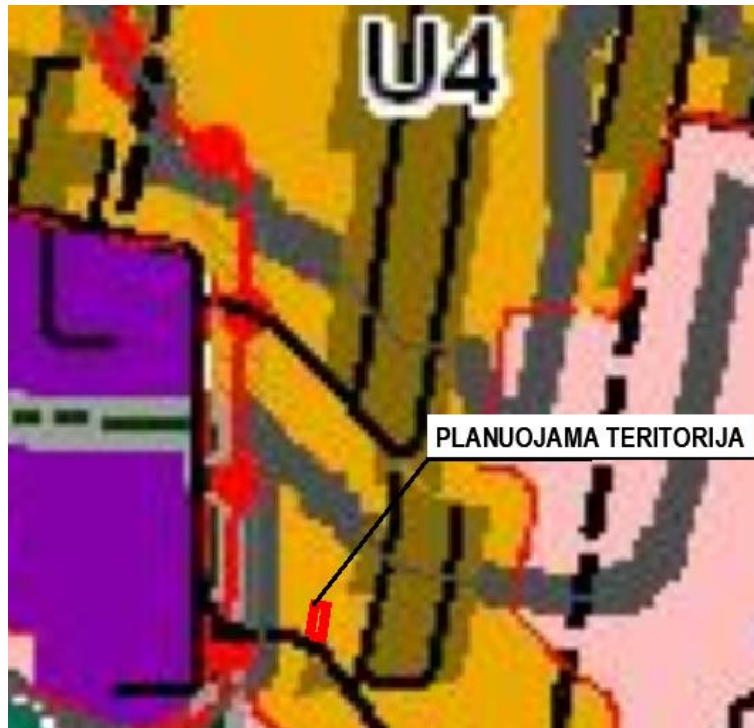
DP-1 - Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-03-22 sprendimu Nr. TS-81 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Teleičių k., kadastro Nr. 5260/0008:370, Nr. 5260/0008:369, Nr. 5260/0008:105, detalusis planas. DP-2 - Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-08-23 sprendimu Nr. TS-136 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Teleičių k., kadastro Nr. 5260/0008:108, detalusis planas.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	10	DPK

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI, KURIAIS VADOVAUJANTIS RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030, 2014-09-15.



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo turinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms			
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinti			
1	2	3	4	5 Maksim. gyvenamųjų ir vasarių pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) U _{max}	6 Maksim. gyvenamųjų ir vasarių pastatų aukštis H _{max} (m) (H _{max} negalioja pastatams ir statinams su specifine technologija, kasdienine)	7 Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leidžiam didesni regu U _{max} ir H _{max} dydžiai, jeigu yra identifikacijos centro ribos BP arba Turystos sprendimų	8 Užstatymo tankumas, U _T max
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	• Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); • Miškų ūkio; • Kitos paskirties: – gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); – visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); – bendro naudojimo teritorijos; – atskirųjų želdynų teritorijos; – komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); – rekreacinės teritorijos; – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); – energetinio ūkio. • Koreservacinės paskirties; • Vandens ūkio	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8
Bėtos teritorijos laikotarpiai iki 2019 m.	U.2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos	– gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); – visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); – bendro naudojimo teritorijos; – atskirųjų želdynų teritorijos; – komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); – rekreacinės teritorijos; – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); – energetinio ūkio. • Koreservacinės paskirties; • Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5	5%	
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	– gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); – visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); – bendro naudojimo teritorijos; – atskirųjų želdynų teritorijos; – komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); – rekreacinės teritorijos; – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); – energetinio ūkio. • Koreservacinės paskirties; • Vandens ūkio	< 0,8	12,5		
	U.4	Vietiniai vystytini centrai - esamos užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Baltai; 2. Čekišlė; 3. Ežauelis; 4. Garliava; 5. Karrelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžogala; 9. Vilkiša.	– gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); – visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); – bendro naudojimo teritorijos; – atskirųjų želdynų teritorijos; – komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); – rekreacinės teritorijos; – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); – energetinio ūkio. • Koreservacinės paskirties; • Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5		

Teritorijos naudojimo tipas

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į U4 – vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos, kuriose kitos paskirties teritorijose yra galimi Gyvenamųjų teritorijų (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai), Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (be įtakos aplinkinėms teritorijoms), Komercinės paskirties objektų teritorijų (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai, kt.), Rekreacinių teritorijų, Bendro naudojimo teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijų, Visuomeninės paskirties teritorijų (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.), inžinerinės infrastruktūros teritorijų (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai), energetinio ūkio žemės naudojimo būdai. .

Specialieji planai:

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas, T00086446, 2021-07-05;

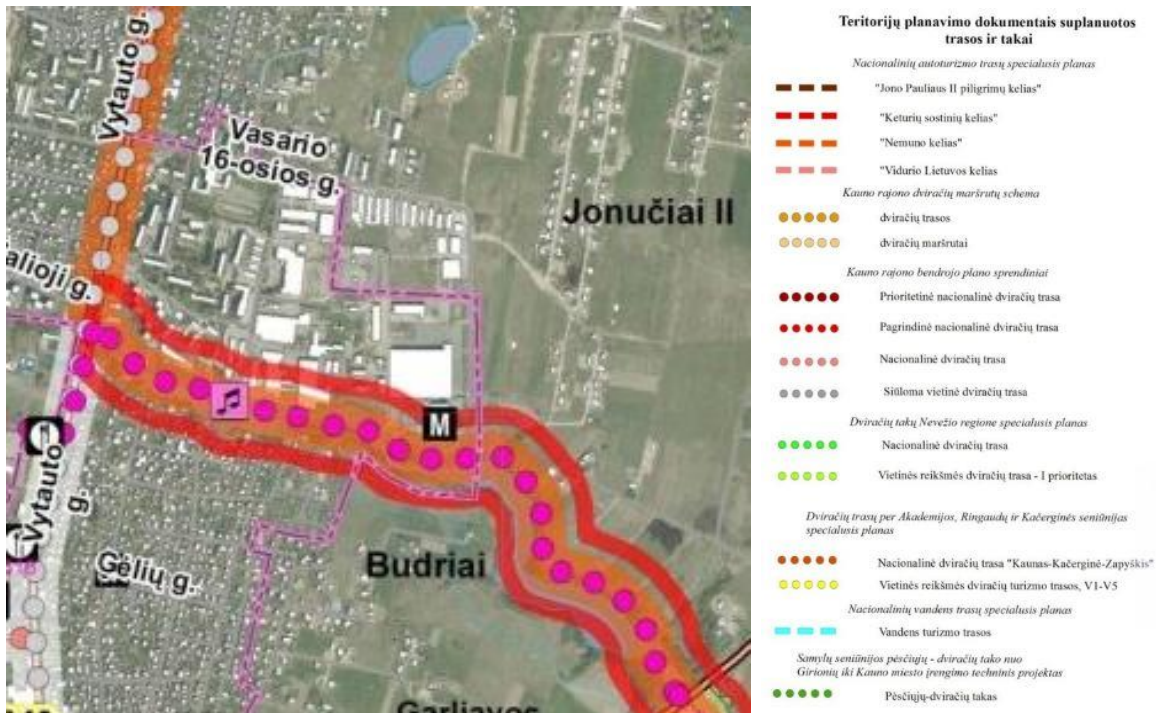


2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas, T00083905, 2019-10-04;



AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	10	DPK

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



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.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detalioju planu planuojami žemės sklypai: Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 1, kad.Nr.5260/0008:875; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 3, kad.Nr.5260/0008:874; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 5, kad.Nr.5260/0008:873.

1. Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 1

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo plotas 0,1244 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5260/0008:875, unikalus Nr.4400-1573-0388.

Pagal NTR duomenis teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Skvr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (0,365ha)
III-2	Kelių apsaugos zonos (0,0158ha)
III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos (0,0012ha)
VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (0,0255ha)
VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (0,0255ha)

VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,1244ha)
------	--

Žemės sklype įregistruotų servitutų nėra.

Melioracija planuojamoje teritorijoje Kauno r. savivaldybės duomenimis yra nurašyta.

2. Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 3

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo plotas 0,0932 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5260/0008:874, unikalus Nr. 4400-1573-0266.

Sklype įregistruoti apribojimai:

Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos (0,0002ha)

Pagal NTR duomenis teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,1244ha)

Žemės sklype įregistruotų servitutų nėra.

Melioracija planuojamoje teritorijoje Kauno r. savivaldybės duomenimis yra nurašyta.

3. Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 5.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo plotas 0,0936 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5260/0008:873, unikalus Nr. 4400-1573-0022.

Sklype įregistruoti apribojimai:

Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos (0,0001ha)

Pagal NTR duomenis teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,1244ha)

Žemės sklype įregistruotų servitutų nėra.

Melioracija planuojamoje teritorijoje Kauno r. savivaldybės duomenimis yra nurašyta.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	10	DPK

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojami sklypai ribojasi:

1. Šiaurine kraštine su privačiu įregistruotu žemės sklypu kad.Nr. 5260/0008:872;
2. Rytine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr. 5260/0008:116;
3. Pietrytine kraštine su Vasario 16-osios gatve;
4. Vakarine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr. 5260/0008:876 (Saulės al.)

KITI DUOMENYS

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje esamų statinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra – planuojamoje teritorijoje, yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, lietaus nuotekų, elektros tinklai.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Saulės al. ir Vasario 16-osios gatvių.

Gaisrų gesinimui: Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas galimas iš esamo gaisrinio hidranto Nr. 1, esančio Saulės al., nutolusio nuo planuojamos teritorijos ~60m.

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

Planuojami žemės sklypai Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 1, kad.Nr.5260/0008:875; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 3, kad.Nr.5260/0008:874; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 5, kad.Nr.5260/0008:873 įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypai Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 3, kad.Nr.5260/0008:874; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 5, kad.Nr.5260/0008:873 sujungiami ir padalinami į tris žemės sklypus. Pakeičiamas žemės sklypo, Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 1, kad.Nr.5260/0008:875, naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos.

Teritorijos naudojimo tipas

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į U4 – vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos, kuriose kitos paskirties teritorijose yra galimi Gyvenamųjų teritorijų (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai), Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (be įtakos aplinkinėms teritorijoms), Komercinės paskirties objektų teritorijų (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai, kt.), Rekreatinių teritorijų, Bendro naudojimo teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijų, Visuomeninės paskirties teritorijų (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.), inžinerinės infrastruktūros teritorijų (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai), energetinio ūkio žemės naudojimo būdai.

Nustatomas planuojamų sklypų teritorijos naudojimo tipas:

Žemės sklypų teritorijos naudojimo tipai	
Skł. Nr.	Teritorijos naudojimo tipai
1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
2	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	10	DPK

3	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
4	Paslaugų teritorija

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas:

Žemės sklypui kad.Nr 5260/0008:875 žemės naudojimo būdas pakeičiamas į komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Padalintiems žemės sklypams Nr.1, Nr.2 ir Nr.3 nustatomas žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis visiems žemės sklypams išlieka esama - kita.

Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdai			
Skł. Nr.	Sklypo plotas, ha	Pagrindinė naudoj. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	~0,0623	Kita	G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2	~0,0622	Kita	G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3	~0,0623	Kita	G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4	~0,1244	Kita	K - Komercinės paskirties objektų teritorijos

Numatoma veikla sklypuose:

Sklypuose „1-3“ – gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai su jiems reikalinga inžinerine infrastruktūra.

Sklype „4“ – prekybos (ne maisto prekių), paslaugų objektai su jiems reikalinga inžinerine infrastruktūra.

Statybos reglamentai: detaliuoju planu žemės sklypuose Nr.1-4 nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai						
Skł. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas
1	Iki 10,0 (imtinai)	1-2	35	0,4	82,50	Sodybinis
2	Iki 10,0 (imtinai)	1-2	35	0,4	82,40	Sodybinis
3	Iki 10,0 (imtinai)	1-2	35	0,4	82,20	Sodybinis
4	Iki 12,0 (imtinai)	1-3	60	0,7	84,00	Laisvo planavimo

Pastaba: Žemės sklypui Saulės al. 5 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, reglamentai pagal išduotą statybų leidimą nepažeidžiami, kadangi užstatymo intensyvumas ir tankis neviršija detaliuoju planu nustatomų reglamentų: pagal išduotą leidimą sklypo užstatymo tankis – 17.2%, intensyvumas – 0,14.

Žemės sklypuose pagal skirtingų statybos reglamentų teritorijas detalizuojami statybos reglamentai (žiūrėti kartu su Pagrindiniu brėžiniu):

Skirtingų reglamentų teritorijose detalizuojami statybos reglamentai					
Terit. Nr.	Teritorijos dalies Nr.	Naudojimo būdas	Pastatų aukštis, m (imtinai)	Priklausom. Želdynai, %	Pastabos
1	A	G1	8,5	25	Leistinas 10m aukštis tik gavus gretimo žemės sklypo valdytojo raštišką sutikimą
	B		10,0	25	
2	A	G1	8,5	25	Leistinas 10m aukštis tik gavus gretimo žemės sklypo valdytojo raštišką sutikimą
	B		10,0	25	
3	A	G1	8,5	25	Leistinas 10m aukštis tik gavus gretimo žemės sklypo valdytojo raštišką sutikimą
	B		10,0	25	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	10	DPK

4	A	K	8,5	10	Leistinas 12m aukštis tik gavus gretimo žemės sklypo valdytojo raštišką sutikimą
	C		12,0	10	

Detaliojo plano koregavimo metu nustatoma statybos riba ir statybos zona. Teritorijose, kur sutampa statybos zona ir inžinerinių tinklų apsaugos zonos, galima užstatyti tik gavus inžinerines komunikacijas eksploatuojančių organizacijų pritarimą.

Sklypuose nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys: žemės sklypuose „1-3“ – 25%, žemės sklype „4“ - 10%, kurios neužstatomos.

Nustatomi ir patikslinami apribojimai:

Skil. Nr.	Skyr. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu- sas
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0001	tikslin.
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0002	tikslin.
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0001	tikslin.
	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0025	tikslin.
	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0365	tikslin.
	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0158	esama
	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	0,0255	naikintinas
	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,0255	naikintinas

Įregistruoti apribojimai Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8) planuojamai teritorijai galiojančiu detalioju planu nustatyti nebuvo ir į planuojama teritorija nepatenka, todėl turi būti naikinami teisės aktų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 patvirtintu "PAVIRŠINIŲ VANDENS TELKINIŲ APSAUGOS ZONŲ IR PAKRANČIŲ APSAUGOS JUOSTŲ NUSTATYMO TVARKOS APRAŠU", Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos išorinė riba nuo paviršinio vandens telkinio ribos arba jo dengiamos teritorijos ribos turi būti nutolusi tokiu atstumu: prie trumpesnių kaip 50 km upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 0,5–10 ha, prie dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas yra 2 ha ir didesnis, – 100 m. Kadangi arčiausiai planuojamos teritorijos esantis Garliavos I tvenkinys, kurio plotas 5.45ha, nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~165m, apribojimai Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8) planuojamai teritorijai yra netikslingi ir bus naikinami teisės aktų nustatyta tvarka.

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 centralizuotų tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitines nuotekų tinklus);

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	10	DPK

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia 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;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Žemės servitutai

Planuojamuose sklypuose nustatomi žemės servitutai:

Žemės sklypas Nr.1:

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

3.Servitutas S2 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.

4.Servitutas S2.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

Žemės sklypas Nr.2:

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941h.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

3.Servitutas S2 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.

4.Servitutas S2.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

Žemės sklypas Nr.3:

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

3.Servitutas S2 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.

4.Servitutas S2.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

Žemės sklypas Nr.4:

1.Servitutas S1 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.

2.Servitutas S1.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:876 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.

3.Servitutas S2 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kad.Nr.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	10	10	DPK

- 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 106, plotas - 0.0941ha.
 4. Servitutas S2.1 teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5260/0008:812 (viešpataujantis daiktas), kodas 103, plotas - 0.0941ha.
 5. S - servitutas nuotekų valymo įrenginių statybai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas - 0.0084ha.

Inžinerinė infrastruktūra – Vandentiekio, buitės ir lietaus nuotekų, elektros tinklai yra planuojamoje teritorijoje ir nauji pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

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.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Saulės al. ir Vasario 16-osios gatvių.

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 planuojamų sklypų ribose.

Automobilių laikymo vietų poreikis sklypuose - vadovaujantis STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Planuojamame žemės sklype Nr.4 numatomas statinio aukštų plotas ~400 kv.m:

1. Administracinės paskirties pastatai (biurai) (~100 m²).
2. Prekybos paskirties pastatai (~180 m²).

Pagal STR 2.06.04:2011 30 lentelę:

1. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 25 m² pagrindinio ploto.
2. Prekybos paskirties pastatams (ne maisto produktų parduotuvėms) 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 30 m² prekybos salės ploto.

Priimama, kad pagalbinėms patalpoms bus skiriama 20% visų patalpų ploto.

Administracinės paskirties pastatai: 80 m² - pagrindinis plotas; 20m² - pagalbinės patalpos.

Prekybos paskirties pastatai (ne maisto produktų parduotuvės): 144 m² - prekybos salės plotas; 36m² - pagalbinės patalpos.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius pagal numatomą užstatymo plotą:

1. Administracinės paskirties - (100 m²-20) / 25 = 3 automobiliai;
2. Prekybos paskirties (ne maisto produktų parduotuvės) - (180 m²-36) / 30 = 5 automobiliai;

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): 8 vnt.

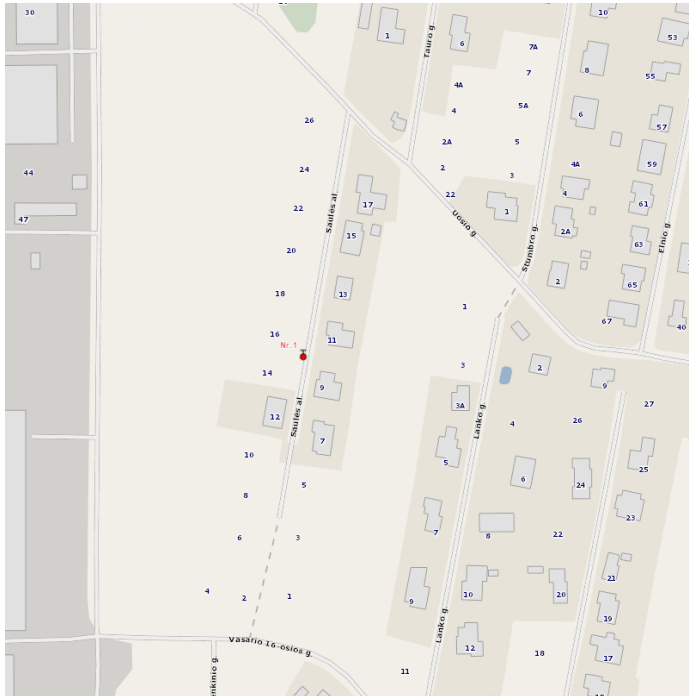
Numatomas automobilių skaičius sklype Nr.4 - 9vnt.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	10	DPK

Pastaba: keičiantis patalpų paskirčių proporcijoms, turi būti tikslinami reikiamo parkingo dydžio skaičiavimai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir išlaikant normatyvinius atstumus nuo parkavimo aikštelių. Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių tikslinti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Gaisrinės saugos reikalavimai

Gaisro gėsinimo metu, vandens paėmimas galimas iš esamo gaisrinio hidranto Nr. 1, esančio Saulės al., nutolusio nuo planuojamos teritorijos ~60m.



Gaisrinių automobilių judėjimas gaisro metu turi būti išspręstas TP metu. Esant poreikiui, statinių techninių projektų metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrų gėsinimui turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hidrانتus esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės" (detalesnį aprašymą žiūr. aiškinamajame rašte, skyriuje Gaisriniai reikalavimai).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 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).

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.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	12	10	DPK