

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, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Saulės al. 2, kadastro Nr. 5260/0008:823 (plotas – 0,0900 ha), Saulės al. 4, kadastro Nr.5260/0008:824 (plotas – 0,0931 ha)

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – 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, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Saulės al. 2, kadastro Nr. 5260/0008:823 (plotas – 0,0900 ha), Saulės al. 4, kadastro Nr.5260/0008:824 (plotas – 0,0931 ha).

**Planavimo pagrindas** – Detaliojo plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. ĮS-2060 (2023-07-13) ir Nr. ĮS-2281 (2023-08-08), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.S-1096 (2023-08-09), planavimo darbų programa, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

**Koreguojamas detalusis planas patvirtintas:**

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-03-22 sprendimu Nr. TS-81 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-11-23 sprendimo Nr. TS-269 dalinio pakeitimo ir Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-02-15 sprendimo Nr. TS-47 papildymo“;

**Detaliojo planavimo tikslai:**

1. Sujungti žemės sklypus, kadastro Nr. 5260/0008:823 ir Nr.5260/0008:824 į vieną žemės sklypą;;
2. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.



**Detaliojo plano organizatorius** – Kauno r. savivaldybės administracija.

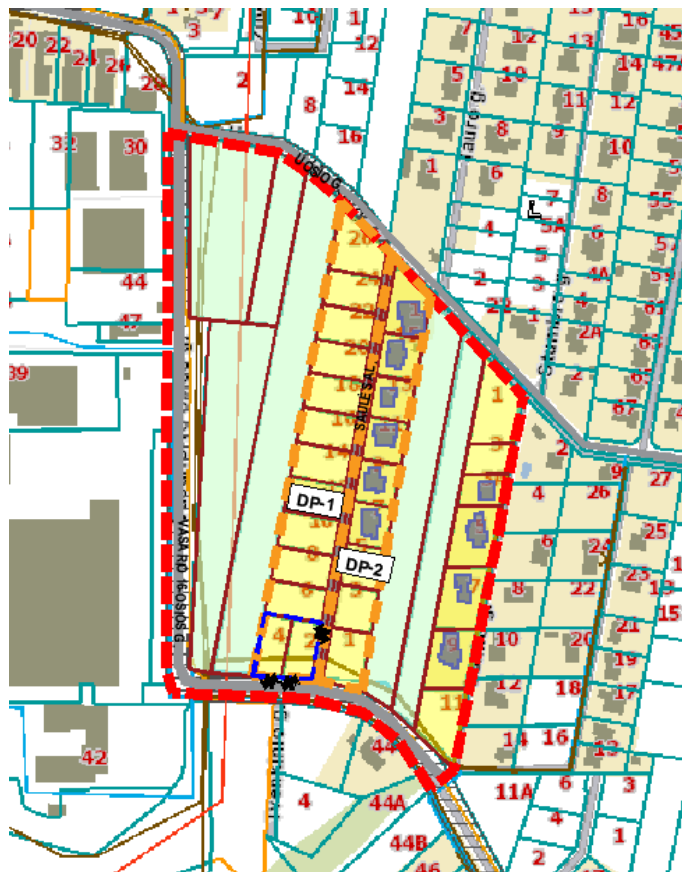
**Detaliojo plano iniciatorius** – N.S.; A.S.

**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. koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

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 2007-03-22 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, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Saulės al. 2, kadastro Nr. 5260/0008:823 (plotas – 0,0900 ha), Saulės al. 4, kadastro Nr.5260/0008:824 (plotas – 0,0931 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	LAPAS	LAPŲ
				2023/08-DPK-AR	1	10

**ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ PAGAL NAGRINĖJAMA TERITORIJA**

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. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15, gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

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:

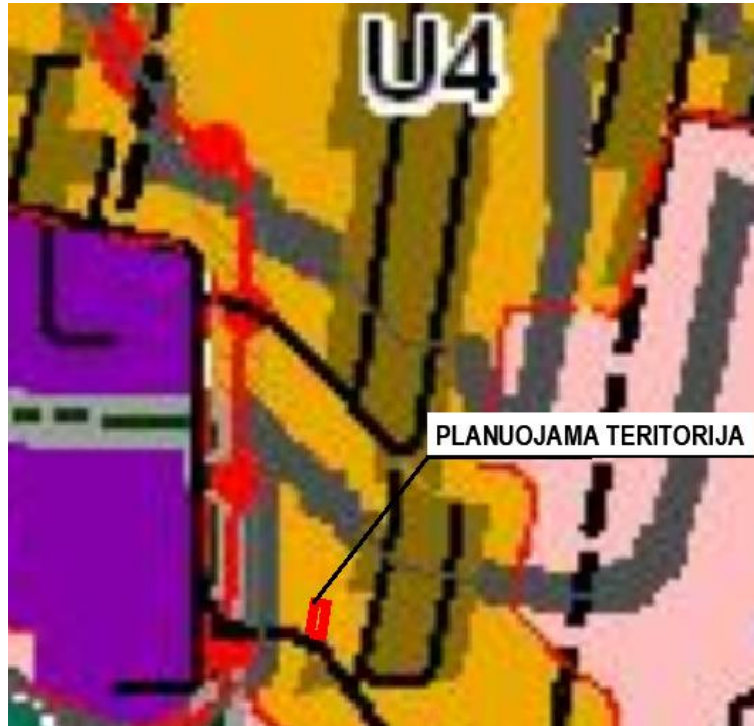
DP-1 - Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-03-22 sprendimu Nr. TS-81 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Teleičių k., kadastro Nr. 5260/0008:370, Nr. 5260/0008:369, Nr. 5260/0008:105, detalusis planas. DP-2 - Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-08-23 sprendimu Nr.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



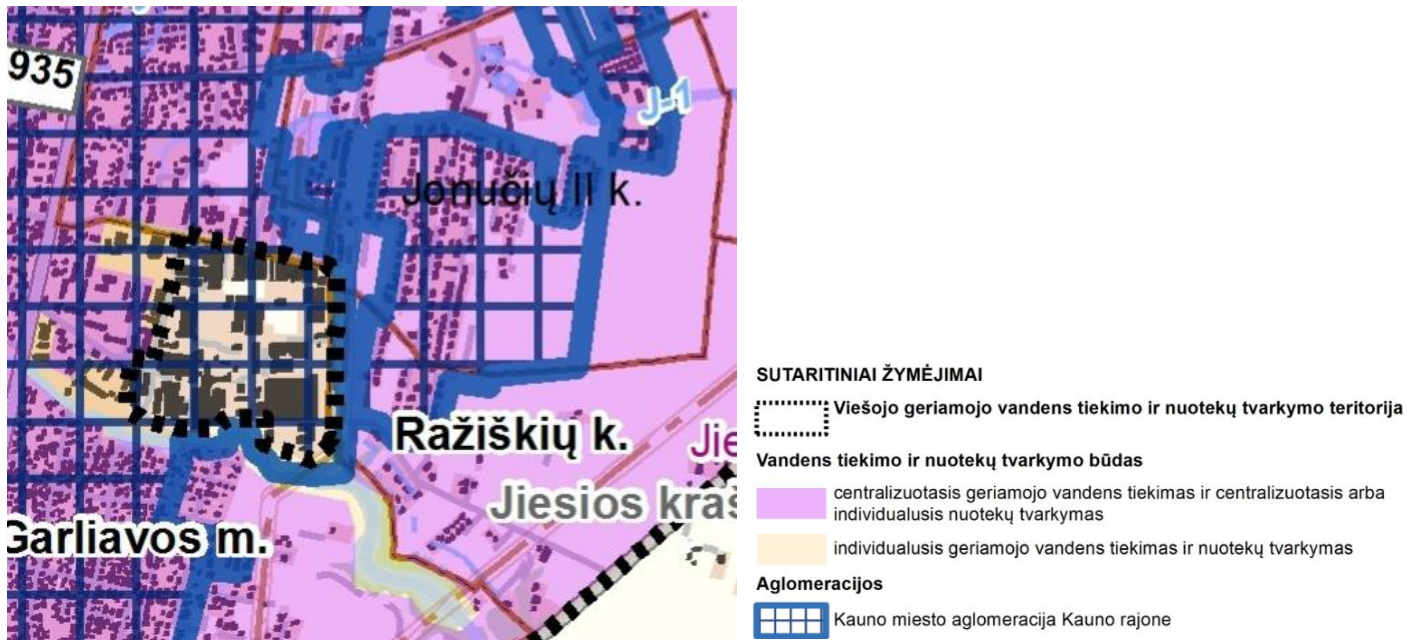
Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo turinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms			
				UŽSTATYMO REGULAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami			
1	2	3	4	5 Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) U <sub>1max</sub>	6 Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H <sub>max</sub> (m) H <sub>max</sub> (H <sub>max</sub> negalioja pastatams ir statinams su specifine technologija, bazavimais)	7 Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leidžiama didesni negu U <sub>1max</sub> ir H <sub>max</sub> dydžiai, jeigu yra identifikacijos centro ribos BP arba Teritorijos sprendimų	8 Užstatymo tankumas, U <sub>T</sub> max
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>							
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);</li> <li>• Miškų ūkio;</li> <li>• Kitos paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai);</li> <li>- visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.);</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- atskirųjų želdynų teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.);</li> <li>- rekreacinės teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai):                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);</li> <li>- energetinio ūkio.</li> </ul> </li> <li>• Konservacinės paskirties;</li> <li>• Vandens ūkio</li> </ul> </li> </ul>	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos		≤ 0,8	12,5	5%	
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais		< 0,8	12,5		
	U.4	Vietiniai vystytini centrai - esamos užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Baltai; 2. Čekšiški; 3. Ežerėlis; 4. Garliava; 5. Karvelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžogala; 9. Wilkiai.		≤ 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. .

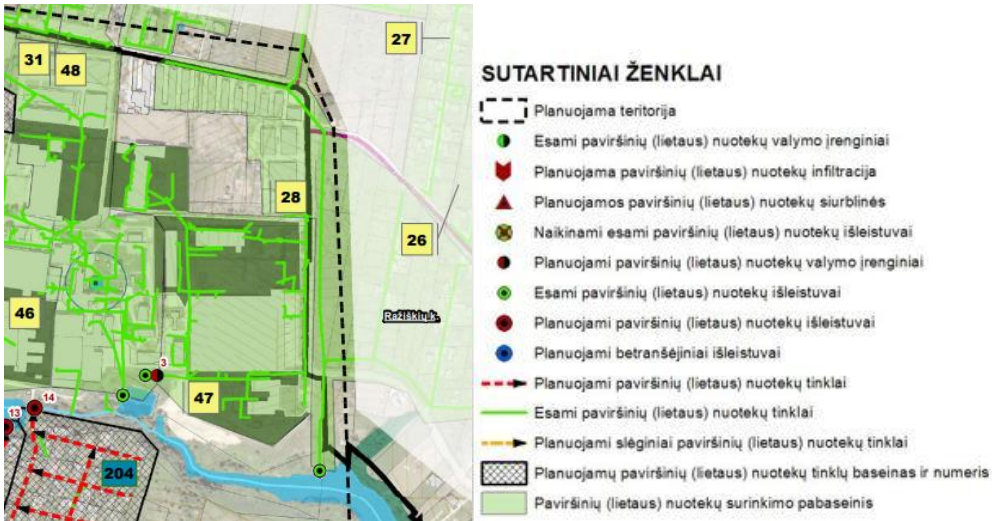
**Specialieji planai:**

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

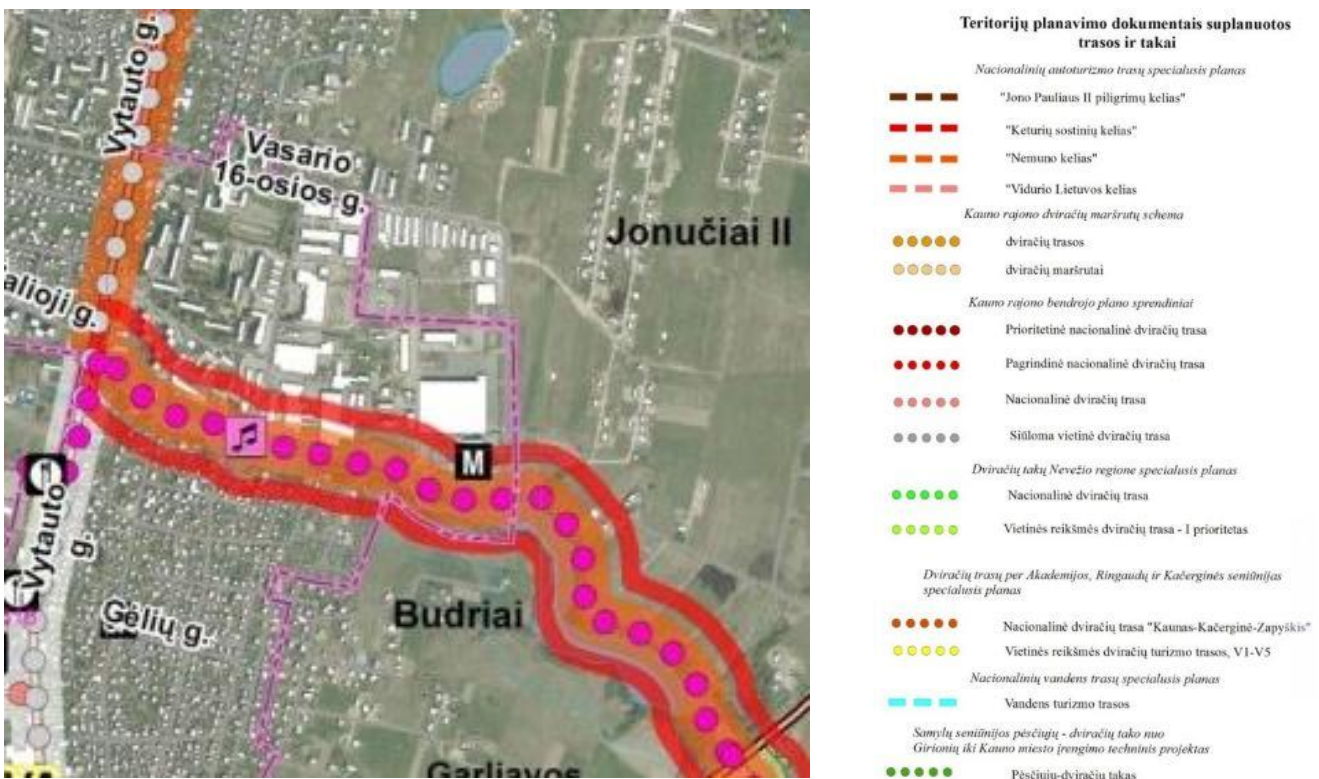


2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas, T00083905, 2019-10-04;

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**

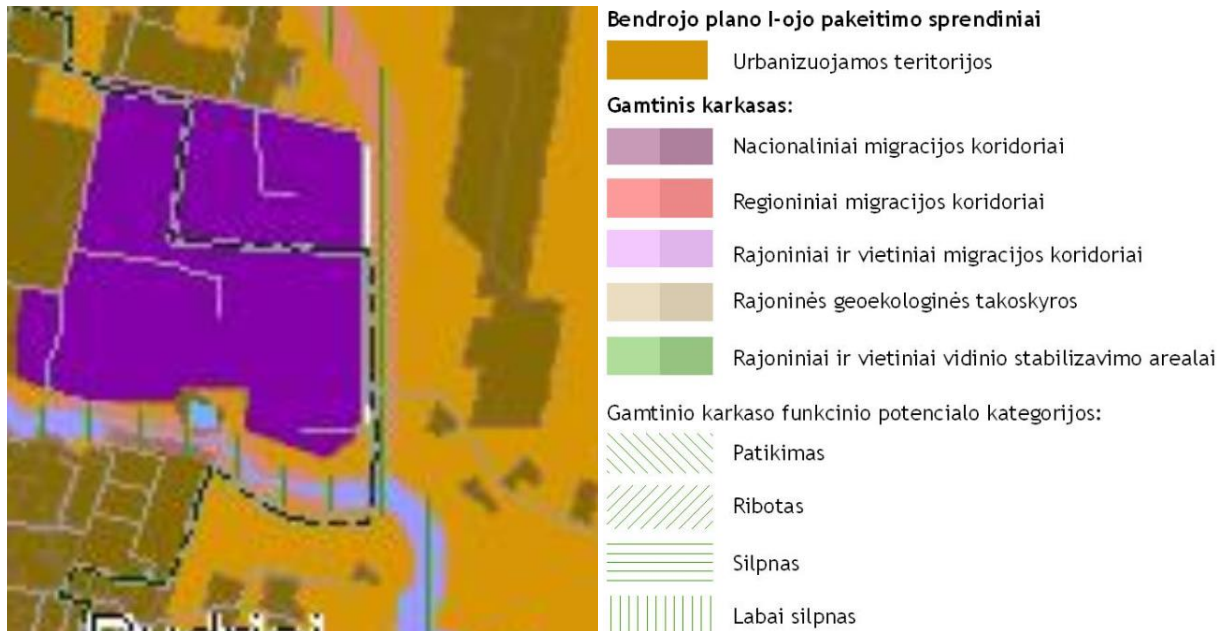
Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

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.

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15, gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	10	DPK



Ištrauka iš Kauno r. BP gamtinio karkaso brėžinio

## **PLANUOJAMA TERITORIJA**

Detalioju planu planuojami žemės sklypai: Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 2, kad.Nr.5260/0008:823; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 4, kad.Nr.5260/0008:824.

### **1. Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 2**

#### **Įregistruotieji duomenys:**

Sklypo plotas 0,0900 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas -- gyvenamosios teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5260/0008:823, unikalus Nr.4400-1185-5719.

Sklype įregistruoti apribojimai:

Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos (0,0354ha)

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

Skыр. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimas
III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (0,0132ha)
III-2	Kelių apsaugos zonos (0,0063ha)
VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (0,035ha)
VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (0,035ha)
VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,0845ha)

**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. 4**

#### **Įregistruotieji duomenys:**

Sklypo plotas 0,0932 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdas --

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	10	DPK

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 (0,0218ha)

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

Skyr. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimas
III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (0,0127ha)
III-2	Kelių apsaugos zonos (0,0055ha)
VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (0,0345ha)
VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (0,0345ha)
VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (0,0758ha)

**Žemės sklype įregistruotų servitutų nėra.**

**Melioracija planuojamoje teritorijoje Kauno r. savivaldybės duomenimis yra nurašyta.**

### **GRETIMOS TERITORIJOS**

Planuojami sklypai ribojasi:

1. Šiaurine kraštine su privačiu įregistruotu žemės sklypu kad.Nr. 5260/0008:811;
2. Rytine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr. 5260/0008:812 (Saulės al.);
3. Pieine kraštine su Vasario 16-osios gatve;
4. Vakarine kraštine su įregistruotu privačiu žemės sklypu kad.Nr. 5260/0008:20.

### **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 ~124m.

### **PLANUOJAMOS TERITORIJOS KEIČIAMSI SPRENDINIAI**

#### ***Planuojami sklypai***

Planuojami žemės sklypai Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 2, kad.Nr.5260/0008:823; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 4, kad.Nr.5260/0008:824 įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypai Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 2, kad.Nr.5260/0008:823 ir Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ražiškių k., Saulės al. 4, kad.Nr.5260/0008:824 sujungiami į vieną žemės sklypą ir jam nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.

#### ***Teritorijos naudojimo tipas***

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	10	DPK

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.), 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.

Nustatomas planuojamo sklypo teritorijos naudojimo tipas:

<b>Žemės sklypų teritorijos naudojimo tipai</b>	
Skl. Nr.	Teritorijos naudojimo tipai
<b>1</b>	Paslaugų teritorija

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas:**

Planuojamam žemės sklypui Nr.1 nustatomas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis išlieka esama - kita.

<b>Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdai</b>			
Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Pagrindinė naudoj. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
<b>1</b>	~0,1831	Kita	<b>K</b> - Komercinės paskirties objektų teritorijos

**Numatoma veikla sklypuose:**

Sklype „1“ – prekybos (ne maisto prekių), paslaugų objektai su jiems reikalinga inžinerine infrastruktūra.

**Statybos reglamentai:** detaliau planu žemės sklype Nr.1 nustatomi statybos reglamentai:

<b>Žemės sklypų statybos reglamentai</b>						
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas
<b>1</b>	Iki 12,0 (imtina)	1-3	60	0,7	84,30	Laisvo planavimo

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

<b>Skirtingų reglamentų teritorijose detalizuojami statybos reglamentai</b>				
Skl. Nr.	Naudojimo būdas	Pastatų aukštis, m (imtina)	Priklausom. Želdynai, %	Pastabos
<b>1</b>	K	12,0	12	ne mažiau 50% į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo ploto numatoma skirti želdiniams.

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.

Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais bei LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ interpoliacijos būdu apskaičiuota priklausomųjų želdynų dalis sklype

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	10	DPK



turi būti ne mažesnė nei 12%.

**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 (AB Litgrid + AB Eso)	0,0101 (0,0089+ 0,0012)	tikslin.
	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0138	tikslin.
	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0118	esama
	VI-8	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos	0,0695	naikintinas
	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,0695	naikintinas

Įregistruoti apribojimai Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI-7) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8) planuojamai teritorijai galiojančiu detaliuoju 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.

Planuojama teritorija patenka į elektros 110 kV oro linijų apsaugos zoną (po 20m nuo kraštinių oro linijos laidų).

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	10	DPK

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines viryklės, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonos, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonos;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonos;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonos;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonos;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

### **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
	10	10	DPK

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis 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**

Planuojamame sklype 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.

**Inžinerinė infrastruktūra** – Vandentiekio, buities 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.

**Gamtinis karkasas** - vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo, T00073030, 2014-09-15, gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, gamtinio karkaso teritorijose užstatymo tankis negali būti didesnis nei 0,30 - į gamtinio karkaso teritoriją patenkanti sklypo dalis užstatyti nenumatoma.

**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**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	11	10	DPK

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 numatomas statinio aukštų plotas ~400 kv.m:

1. Administracinės paskirties pastatai (biurai) (~100 m<sup>2</sup>).
2. Prekybos paskirties pastatai (~300 m<sup>2</sup>).

Pagal STR 2.06.04:2011 30 lentelę:

1. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 25 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto.

2. Prekybos paskirties pastatams (ne maisto produktų parduotuvėms) 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 30 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto.

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

Administracinės paskirties pastatai: 80 m<sup>2</sup> - pagrindinis plotas; 20m<sup>2</sup> - pagalbinės patalpos.

Prekybos paskirties pastatai (ne maisto produktų parduotuvės): 240 m<sup>2</sup> - prekybos salės plotas; 60m<sup>2</sup> - pagalbinės patalpos.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius pagal numatomą užstatymo plotą:

1. Administracinės paskirties -  $(100 \text{ m}^2 - 20) / 25 = 3$  automobiliai;
2. Prekybos paskirties (ne maisto produktų parduotuvės) -  $(300 \text{ m}^2 - 60) / 30 = 8$  automobiliai;

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): 11 vnt.

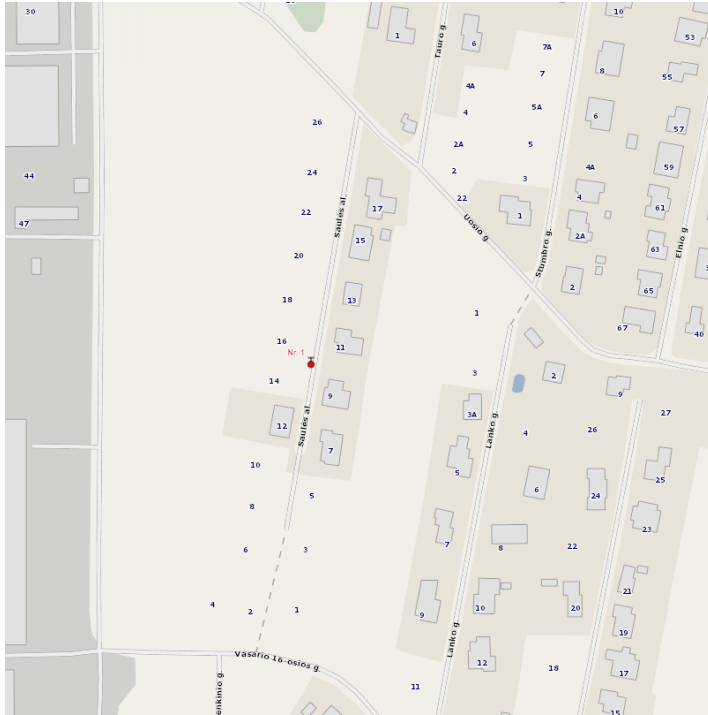
Numatomas automobilių skaičius sklype Nr.1 - 13vnt.

Pastaba: keičiantis patalpų paskirčių proporcijoms, turi būti tikslinami reikiamo parkingo dydžio skaičiavimai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir išlaikant normatyvinius atstumus nuo parkavimo aikštelių. 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 gesinimo metu, vandens paėmimas galimas iš esamo gaisrinio hidranto Nr. 1, esančio Saulės al., nutolusio nuo planuojamos teritorijos ~124m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	12	10	DPK



Gaisrinių automobilių judėjimas gaisro metu turi būti išspręstas TP metu. Esant poreikiui, statinių techninių projektų metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrų gėšinimui 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
	13	10	DPK