

DETALIOJO PLANO

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-12-21 sprendimu Nr. TS-277 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Karkiškių k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5250/0006:193 ir kadastro Nr. 5250/0006:273, Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr.5250/0006:194, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2N, kadastro Nr. 5250/0006:717

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (UAB „Timėjas“) prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. ĮS-1833 (2018-10-09), ĮS-1655 (2018-09-10), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.S-921 (2018-10-16) ir planavimo darbų programa.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

1. Žemės sklypą, kadastro Nr. 5250/0006:717, padalyti į du ir daugiau atskirų sklypų;
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-12-21 sprendimu Nr. TS-277 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Karkiškių k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5250/0006:193 ir kadastro Nr. 5250/0006:273, Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr.5250/0006:194, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2N, kadastro Nr. 5250/0006:717.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28d., sprendimu Nr. TS-299.
2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
 - Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061);
 - Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, T00025059 (000521006542), 2012-06-04;
 - Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas, T00023886 (000522005568);
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, T00026959 (000522006004);
 - Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26.

KVAL.PAT V. DOK. NR.	UAB "MTARCH" Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com , Tel.: 8 37 207335			Projekto pavadinimas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-12-21 sprendimu Nr. TS-277 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Karkiškių k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5250/0006:193 ir kadastro Nr. 5250/0006:273, Ringaudų k., žemės sklypo, kadastro Nr.5250/0006:194, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2N, kadastro Nr. 5250/0006:717		
ATP 1097	PV	M.Torrau		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB "Timėjas"			DOKUMENTO ŽYMUO 2018/08-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ
					1	14

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2N.

Sklypas kadastrinis Nr. 5250/0006:717, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-1544-9362), kaip UAB „Timėjas“ nuosavybė. Sklypo plotas – 2,0748 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (1,9794 ha) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (0,0954 ha).

Sklype kad. Nr. 5250/0006:717 esantys statiniai:

- Pastatas – Motelis – baras (unikalus daikto numeris: 5299-4013-3017), naudojimo paskirtis – viešbučių, adresas – Beržų g. 2V, pažymėjimas plane – 1V1p (buvęs 1E1p);
- Pastatas – Degalinė su dispečerine ir prekybos patalpomis (unikalus daikto numeris: 5299-4013-3028), naudojimo paskirtis – prekybos, pažymėjimas plane – 2E1g (buv. parduotuvė 2E1g);
- Kiti inžineriniai statiniai – Kuro rezervuaras (unikalus daikto numeris: 4400-2254-4249), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (degalinių), pažymėjimas plane – c1;
- Kiti inžineriniai statiniai – Konteineris su kolonėle (unikalus daikto numeris: 4400-2254-4216), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (degalinių), pažymėjimas plane – c2;
- Kiti inžineriniai statiniai – Dujų rezervuaras (unikalus daikto numeris: 4400-2254-4316), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (degalinių), pažymėjimas plane – c3;
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiti statiniai (unikalus daikto numeris: 4400-2254-4292), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (degalinių), pažymėjimas plane – c4, c5;
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiti statiniai (unikalus daikto numeris: 4400-2857-0062), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, aprašymas: tvora t1, kiemo aikštelė b1, b2, b4, b5, b6, b7, b11, stoginė 3l1g;
- Kiti inžineriniai statiniai – Kuro priėmimo aikštelė (unikalus daikto numeris: 4400-2254-4349), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, pažymėjimas plane – b9 (1/1 priklauso pastatui Nr. 5299-4013-3028 (degalinė su dispečerine ir prekybos patalpomis));
- Kiti inžineriniai statiniai – Kuro priėmimo aikštelė (unikalus daikto numeris: 4400-2254-4338), naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, pažymėjimas plane – b10 (1/1 priklauso pastatui Nr. 5299-4013-3028 (degalinė su dispečerine ir prekybos patalpomis));

Statiniai priklauso UAB „Timėjas“

Gretimybės

Planuojama teritorija, vadovaujantis VI „Registrų centras“ kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš pietų pusės su:

- Beržų gatve ir VI „Registrų centras“ (įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5250/0006:87	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 1H	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos/-
2	5250/0006:666	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k.	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai/-

Iš vakarų pusės su:

- Laisva valstybinė žeme ir VI „Registrų centras“ (įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5250/0006:101	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2R	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos/-
2	5250/0006:200	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2T	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos/-

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	2	14	0

Iš šiaurės pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5250/0006:718	Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., Beržų g. 2P	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos/-
2	5250/0006:244	Kauno r. sav., Akademija	Žemės ūkio/-/-

Iš rytų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5250/7001:15	Kauno r. sav. teritorija	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/-

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Beržų gatvės.

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5250/0006:717:

- 1) I Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0772 ha;
- 2) II Kelių apsaugos zonos – 0,7269 ha;
- 3) VI Elektros linijų apsaugos zonos – 0,3578 ha;
- 4) IX Dujotiekių apsaugos zonos – 0,0852 ha;
- 5) XIV Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – 0,2701 ha;
- 6) XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 2,0748 ha;
- 7) XXIX Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos – 2,0748 ha;
- 8) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 1,1235 ha.

Servitutai

Sklypo kad. Nr. 5250/0006:717 NT registro centrinio duomenų banko išrašė įregistruoti servitutai:

- Servitutas (kodas:208) – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), (plotas – 0,0053 ha) *NAIKINAMAS**;
- Servitutas (kodas:206) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), (plotas – 0,0053 ha) *NAIKINAMAS**;
- Kelio servitutas (kodas:203) – teisė važiuoti transport priemonėmis (tarnaujantis), tarnauja žemės sklypo Nr. 339,2 savininkams ir kitiems asmenims (plotas – 0,0954 ha) *KOREGUOJAMAS**;

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu "NATURA 2000".

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	3	14	0

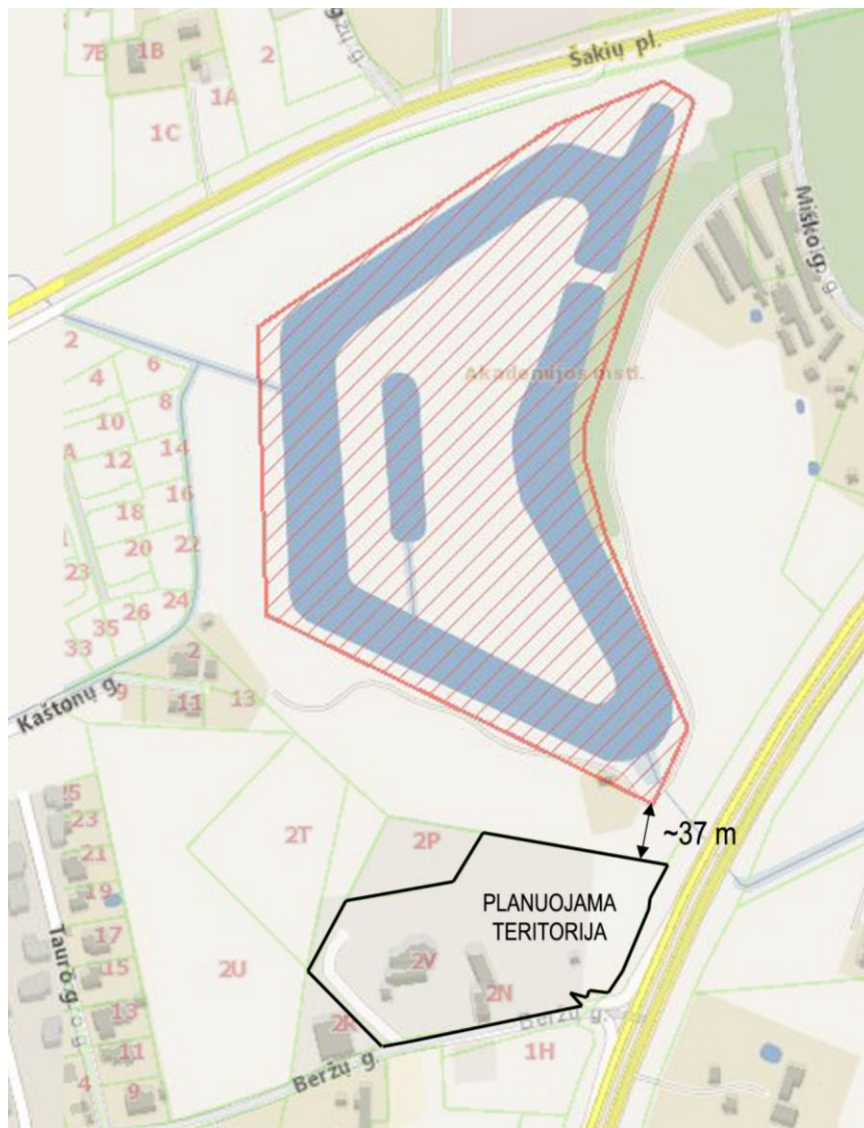
Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra Kamšos miškas (ES kodas: LTKAU0003, tipas – BAST, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 9180 Griovų ir šlaitų miškai; Purpurinis plokščiavabalys), esantis maždaug už 700 m į šiaurės rytus nuo planuojamos teritorijos.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Artimiausias kultūros paveldo objektas yra Forto liekanos (kodas – 26356), esantis šalia planuojamos teritorijos, šiaurinėje dalyje (gretimame sklype kad. Nr. 5250/0006:244). Forto liekanos nuo planuojamos teritorijos nutolę apie 37 metrus. Į planuojamą teritoriją nepatenka į šio kultūros paveldo objekto apsaugos zona. Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingos dalys ir elementai) – fortas trapezinio plano, keturkampis, išorinis perimetras sudaro penkias kraštines. Gynybiniai grioviai apsemti vandeniu. Statusas - Valstybės saugomas.



1 pav. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausio kultūros paveldo objekto (Forto liekanos)

Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	4	14	0

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), komercinės paskirties objektų teritorijos sklypuose turi būti ne mažiau 10% želdynų ploto.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano koregavimu siūloma padalyti žemės sklypą kad. Nr. 5250/006:717 į du ar daugiau atskirų sklypų. Sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Sprendinių konkretizavimo principai

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo Ringaudų k. sprendinių brėžinį, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties teritorijas (teritorijos, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų ir pramogų statiniai).



Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai				Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą			
Teritorijos naudojimo tipas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; Kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai		Užstatytų teritorijų tankinimas ¹		Nauja plėtra ²	
				Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Komercinės paskirties teritorijos	Teritorijos, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų ir pramogų statiniai	Kitos paskirties žemė: - komercinės 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)

2 pav. Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo brėžinio ištrauka

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	5	14	0

6. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu sklypas kad. Nr. 5250/0006:717 padalijamas į tris sklypus. Teritorijai nustatomi naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, užstatymo procentas ir aukštingumas, specialiosios žemės sklypo naudojimo sąlygos, statinių statybos zona). Numatomi teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo Ringaudų k. sprendinių brėžinį, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties teritorijas (teritorijos, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų ir pramogų statiniai).

Sklypuose galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

1. kitos paskirties.

Kitos paskirties žemėje galimi naudojimo būdai:

1. komercinės paskirties teritorijos (prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis);
2. gyvenamosios teritorijos;
3. visuomeninės paskirties teritorijos;
4. rekreacinės teritorijos;
5. bendro naudojimo teritorijos;
6. atskirųjų želdynų teritorijos;
7. inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Detaliuoju planu planuojamiems sklypams nustatomos šios pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir žemės naudojimo būdai:

Sklypas Nr. 1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklypas Nr. 2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklypas Nr. 3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Kauno rajono bendrojo plano I-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojamai teritorijai numato maksimalų užstatymo intensyvumo, tankumo ir pastatų aukštingumo rodiklius.

Vadovaujantis aukščiau minėtu reglamentu, sklypams nr. 1-3 nustatomas 0,8 užstatymo intensyvumas (UI) ir 50% užstatymo tankumas (UT). Maksimalus pastatų aukštingumas numatomas iki 12 m (3 a). Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių.

Planuojamuose komercinės paskirties objektų teritorijos sklypuose (sklypai nr. 1-3) statybos metu turi būti numatyta ne mažiau 10% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal 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“. Želdynų vieta tikslinama techninio projekto metu.

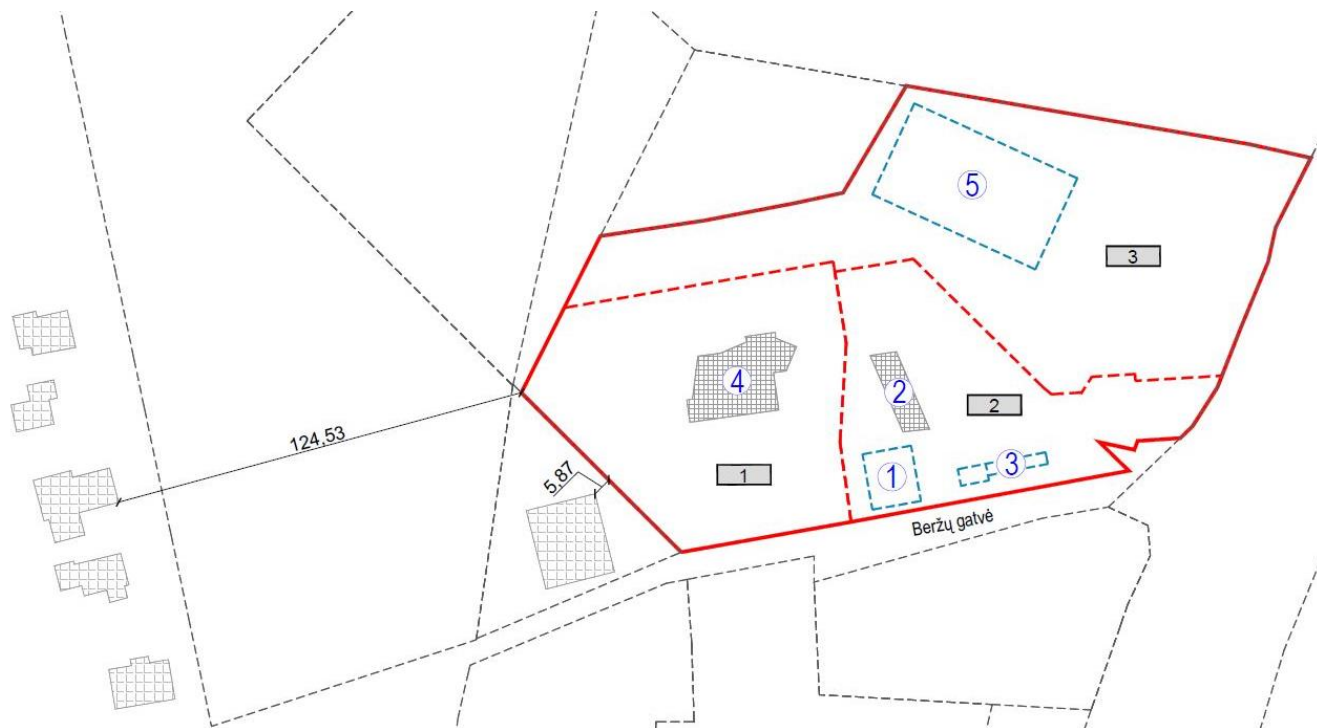
Detaliojo plano eigoje sklypams nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypui Nr. 1 užstatymo tankumas – 50% ir užstatymo intensyvumas – 0,80;
- Sklypui Nr. 2 užstatymo tankumas – 50% ir užstatymo intensyvumas – 0,80;
- Sklypui Nr. 3 užstatymo tankumas – 50% ir užstatymo intensyvumas – 0,80;

Planuojamuose sklypuose numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	6	14	0

Planuojama teritorija tiesiogiai su esamu gyvenamuoju ar visuomeninės paskirties užstatymu nesiriboja. Gretimų sklypų naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Artimiausi esami gyvenamieji namai yra apie 125 metrus į vakarus nuo planuojamos teritorijos. Žemiau pateikiama schema, kurioje matoma planuojama teritorija su esamu gretimu užstatymu.



	ESAMI STATINIAI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE
	PLANUOJAMI STATINIAI (vieta tikslintina statinių TP metu)
	GRETIMAS UŽSTATYMAS
①	OPERATORINĖ
②	KURO PILSTYMO STOTYS
③	AUTOTRANSPORTO APTARNAVIMO PUNKTAS
④	MOTELIS-BARAS
⑤	PREKYBOS (NE MAISTO PRODUKTŲ) PASTATAS

3 pav. Atstumai nuo planuojamos teritorijos iki gretimo užstatymo

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklypuose nr. 1-3 vykdoma ir planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos neturės:

- Sklype Nr.1 stovi pastatas-motelis-baras (schemoje pažymėta Nr.4);
- Sklype Nr.2 planuojamas suslėgtų gamtinių dujų prekybos punktas (plotas ~900 m²), kurį sudarys operatorinė (schemoje pažymėta Nr.1), kuro pilstymo stotis (schemoje pažymėta Nr.2) ir autotransporto aptarnavimo punktas (schemoje pažymėta Nr.3);
- Sklype Nr.3 numatomas prekybos (ne maisto produktų) pastatas, kurio bendras plotas ~1600 m².

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	7	14	0

Susisiekimo sistema

Į planuojamus sklypus patenkama iš Beržų gatvės.

Detaliajame plane nurodoma sąlyginės įvažiavimo į sklypus vietos. Automobilių parkavimas bus vykdomas sklypų ribose. Parkingo talpumas turi būti numatytas pagal statinių paskirtį ir parametrus, išlaikant LR nustatytus atstumus iki kaimyninių sklypų ribų (jei atstumas didesnis ir patenka į gretimų sklypus - būtina gauti raštiškus sutikimus) nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Parkavimo skaičiavimai:

(vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (XIII sk. 30 lentelė ir 111p.) "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"), apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Sklype Nr. 1 planuojama viešbučių paskirties pastatas – moelis – baras (5 kambarių).

Pagal STR 2.06.04:2014 XIII sk. 111 punktą:

1. moteliams (1 vieta 1 kambariui (numerui)): numatomi 5 kambariai, todėl reikalingos 5 automobilių parkavimo vietos.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (prognozuojamas): 5.

Sklype Nr. 2 planuojamas suslėgtų gamtinių dujų prekybos punktas, kurio bendras plotas ~900 m².

Pagal STR 2.06.04:2014 XIII sk. 111 punktą:

Statiniams, nepatenkantiems I 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius. Todėl sklype Nr.2 automobilių parkavimas bus apskaičiuojamas pagal poreikį techninio projekto metu.

Sklype Nr. 3 numatomas prekybos (ne maisto produktų) pastatas, kurio bendras plotas ~1600 m².

Priimama, kad 10% nuo bendrojo statinių ploto bus skiriamas techninėms ir pagalbinėms patalpoms, kuriuose darbo vietų nebus.

1. prekybos paskirties: $(1600-10\%)/30=48$ automobilių parkavimo vietų.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (prognozuojamas): 48.

Planuojant automobilių parkavimo aikšteles, nustatoma leistina automobilių parkavimo aikštelės įrengimo riba (pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" 17 lentelę) 15m nuo magistralinio kelio briaunos:

17 lentelė. **Mažiausi atstumai nuo kelio briaunos iki statinių**

Paslaugų statinio pavadinimas	Magistraliniuose keliuose	Krašto keliuose	Rajoniniuose keliuose
1. Poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelės	15	10	5
2. Antžeminiai statiniai	30	30	20
3. Požeminiai kuro rezervuarai ir kolonėlės	30	30	20
4. Antžeminiai kuro rezervuarai	60	60	40

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais:

Sklype Nr. 1:

- VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- II Kelių apsaugos zonos;
- I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- IX Dujotiekių apsaugos zonos;
- XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklo ir įrenginių apsaugos zonos;
- XIV Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos;
- XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	8	14	0

- XXIX Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos
- VIII Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos.

Sklype Nr. 2:

- VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- II Kelių apsaugos zonos;
- I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- IX Dujotiekių apsaugos zonos;
- XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinkle ir įrenginių apsaugos zonos;
- XIV Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos;
- XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
- XXIX Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos
- VIII Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos.

Sklype Nr. 3:

- VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- II Kelių apsaugos zonos;
- I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinkle ir įrenginių apsaugos zonos;
- XIV Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos;
- XXI Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
- XXIX Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos
- VIII Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apsaugos zonos.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Ryšio tinklai yra šalia planuojamos teritorijos. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra vykdomas iš esamų elektros tinklų. Planuojamiems statiniams bus prisijungiama nuo esamų elektros tinklų.

Dujotiekių tinklai. Dujotiekių tinklai yra šalia planuojamos teritorijos. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie UAB "Kauno vandenys" tinklų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti). Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas numatomas iš naujai planuojamo gaisrinio hidranto. Esant poreikiui, statinių techninių projektų metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hidrantus esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės".

Pastabos:

1. Prisijungimui prie tinklų reikalingas juos klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.
2. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.
3. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	9	14	0

Servitutai

Sklypas Nr.1:

- Servitutas S1.1 (kodas:222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja skypams Nr.2 ir Nr.3, plotas 1134 m²;
- Kelio servitutas S1.1 (kodas:215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tarnauja skypams Nr.2 ir Nr.3, plotas 1134 m²;
- Servitutas S1.2 (kodas:222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja skypams Nr.2 ir Nr.3, plotas 740 m²;
- Kelio servitutas S1.2 (kodas:215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tarnauja skypams Nr.2 ir Nr.3, plotas 740 m²;
- Kelio servitutas S1.3 (kodas:215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tarnauja skypui kad.Nr.5250/0006:101, plotas 171 m²;

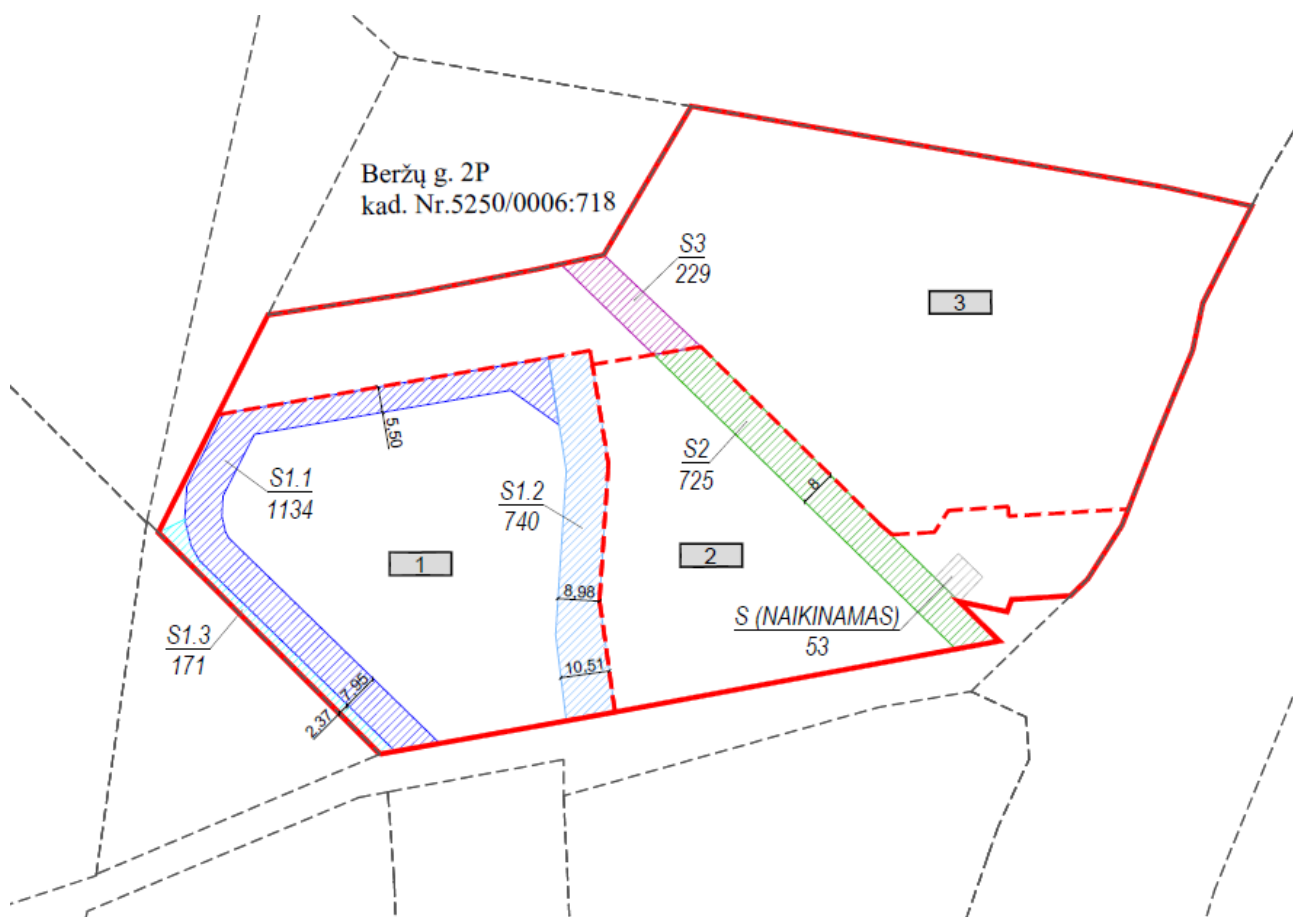
Sklypas Nr.2:

- Kelio servitutas S2 (kodas:215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tarnauja skypams Nr. 3 ir kad.Nr.5250/0006:718, plotas 725 m² (*ESAMAS ir KOREGUOJAMAS*, buvęs plotas 954 m²) *;
- Servitutas S1.1 (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 1134 m²;
- Kelio servitutas S1.1 (kodas:115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 1134 m²;
- Servitutas S1.2 (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 740 m²;
- Kelio servitutas S1.2 (kodas:115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 740 m²;

Sklypas Nr.3:

- Kelio servitutas S3 (kodas:215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) tarnauja skypui kad.Nr.5250/0006:718, plotas 229 m² (*ESAMAS ir KOREGUOJAMAS*, buvęs plotas 954 m²) *;
- Servitutas S1.1 (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 1134 m²;
- Kelio servitutas S1.1 (kodas:115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 1134 m²;
- Servitutas S1.2 (kodas:218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 740 m²;
- Kelio servitutas S1.2 (kodas:115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), viešpatauja skype Nr.1, plotas 740 m²;

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	10	14	0



4 pav. Servitutų schema

***PASTABA.** Esamas kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), kurio plotas 954 m², yra koreguojamas, nes planuojamas sklypas kad. Nr. 5250/0006:717 dalinamas į tris atskirus sklypus. Po sklypo padalinimo, esamas kelio servitutas padalinamas į dvi dalis: sklype Nr.2 lieka 725 m² ploto servituto dalis, o sklype Nr.3 lieka 229 m² ploto servituto dalis (725+229=954 m²).

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:

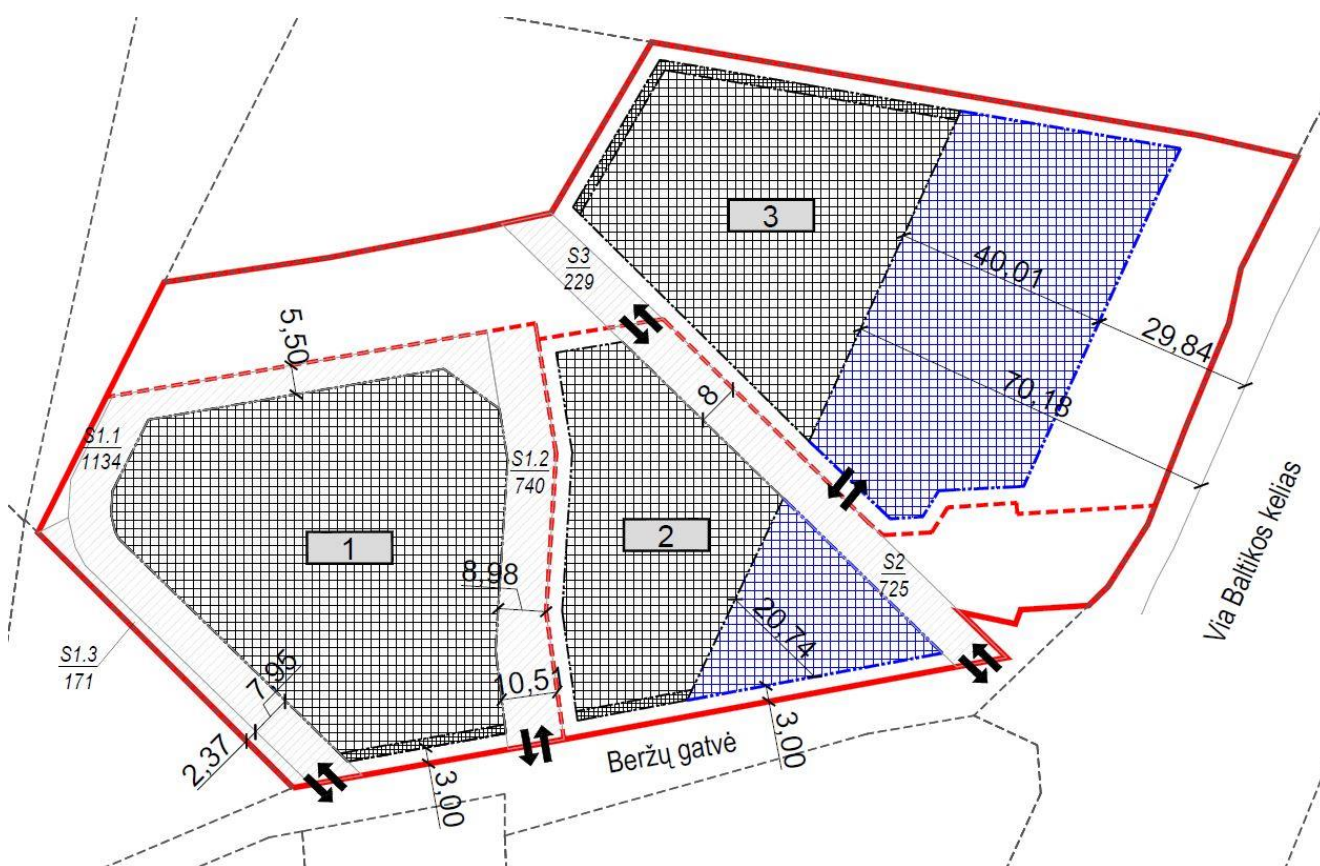
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas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

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	11	14	0

Vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Detaliojo plano koregavime numatomas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie išorės gaisrų gesinimo priemonių sklypuose Nr.1-3 važiuojant Beržų gatve. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti autotransportui planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti). Žemiau pateiktoje schemoje matyti, koku atstumu nutolusios sklypų Nr.1-3 užstatymo zonos nuo Beržų gatvės ir magistralinio kelio Via Baltica, kokie servitutinių kelių pločiai.

Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas numatomas iš naujai planuojamo gaisrinio hydranto. Esant poreikiui, statinių techninių projektų metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hydrantus esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės".

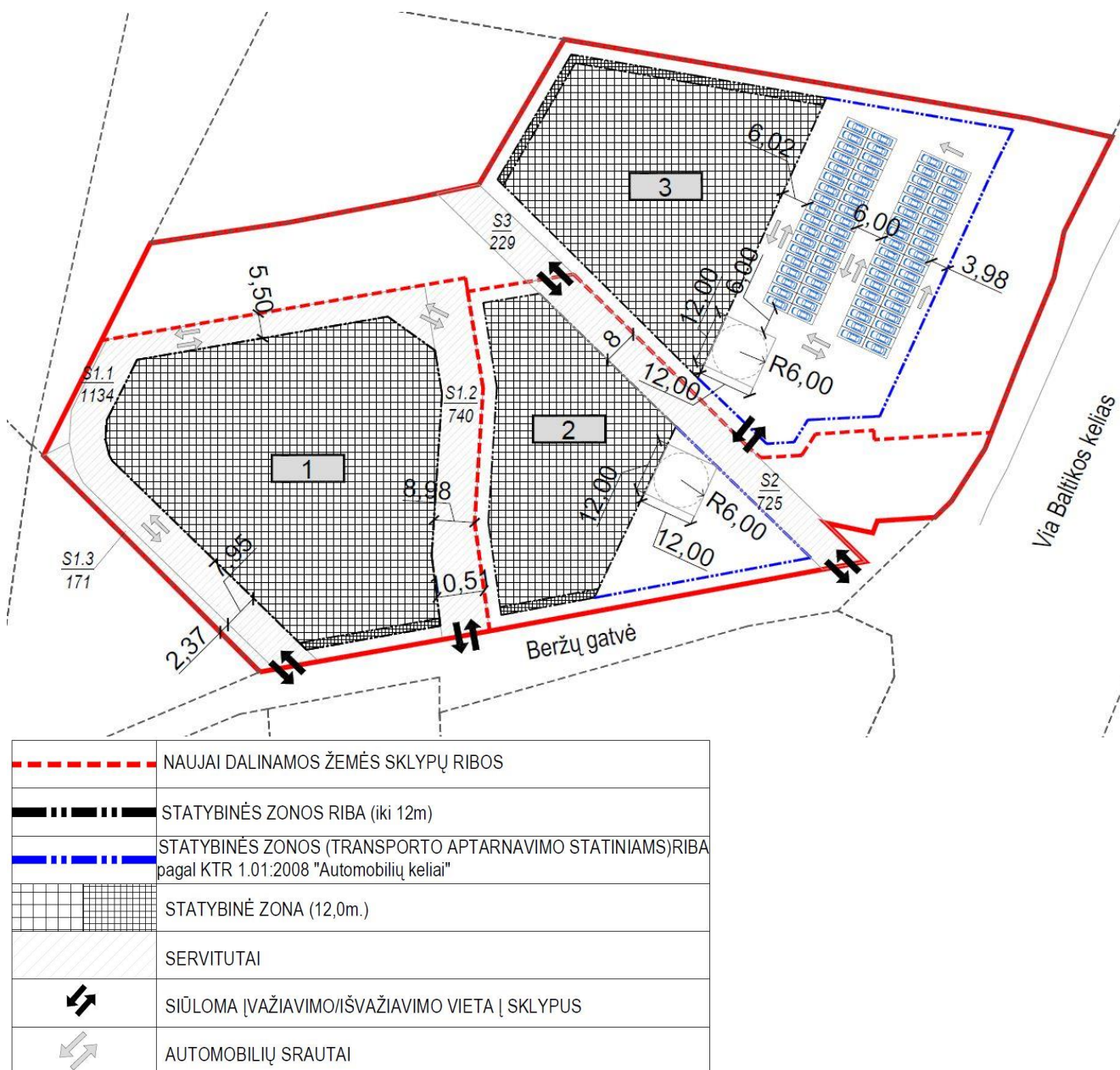


5 pav. Atstumai nuo Magistralinio kelio (Via Baltica) ir Beržų gatvės iki užstatymo zonų

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	12	14	0

Aukščiau pateiktoje schemoje matyti, jog sklypų Nr.1-2 užstatymo zonos nuo Beržų gatvės nėra nutolusios daugiau negu 25 m (atstumas iki 8,5 m aukščio statybinės zonos yra po 3 metrus). Sklypo Nr.3 statybinė zona transporto aptarnavimo statiniams nuo Magistralinio kelio nutolusi apie 30 metrų, tuo tarpu statybinė zona statiniams nutolusi apie 70 metrų nuo Magistralinio kelio.

Pateikimai į sklypus Nr.1-2 yra per Beržų gatvę. Pateikimas į sklypą Nr.3 numatomas per sklype Nr.2 esantį kelio servitutą S2. Mėlynai pažymėtos statybinės zonos (transporto aptarnavimo statiniams) yra pakankamo pločio gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams apsisukti. Sklype Nr.1 transporto srautas vyksta ratu, todėl sklype 12x12 m gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė nenumatoma.



6 pav. Automobilių srautų schema

Pastabos:

1) Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

2) Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	13	14	0

7. TRIUKŠMO IR ORO TARŠOS ĮTAKA GYVENAMOSIOS IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOMS

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Beržų gatvės ir magistralinio kelio Via Baltica.

Komercinės paskirties sklype Nr.1 esančių statinių paskirtis - viešbučių (motelis-baras (5 kambarių)). Sklype Nr.2-3 esančių ir numatomų statinių paskirtis – prekybos (sklype Nr.2 - planuojamas suslėgtų gamtinių dujų prekybos punktas, kurio bendras plotas ~900 m²; sklype Nr.3 - numatomas prekybos (ne maisto produktų) pastatas, kurio bendras plotas ~1600 m²). Sklypuose Nr.1-3 numatomas maksimalus 12,5 m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Beržų gatvės.

Planuojama automobilių stovėjimo aikštelė sklype Nr.1 numatoma sklypo šiaurės vakarų dalyje. Planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės sklypuose Nr.2-3 numatomos sklypų pietrytinėje dalyje, šalia Beržų gatvės ir magistralinio kelio Via Baltica. Planuojama teritorija tiesiogiai su gyvenamuose užstatymu nesiriboja. Artimiausia gyvenamosios paskirties teritorija nutolusi ~125 m į vakarus nuo sklypo Nr.1 ribos (žr. 3 pav. "Atstumai nuo planuojamos teritorijos iki gretimo užstatymo"). Artimiausia visuomeninės paskirties teritorija yra į šiaurę nuo sklypo Nr.3 (sklypas kad.Nr. 5250/0006:244, žr. 1 pav.). Tikslūs lengvųjų automobilių srutai sklypuose bus tikslinami techninių projektų metu.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės.

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 koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į 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. Pavojaingos 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.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties teritorijas (teritorijos, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų ir pramogų statiniai). Sklypams nr. 1-3 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai (ap).

2018/08-DPK-AR-E	Lapas	Lapų	Laida
	14	14	0