

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI INFORMACIJA

Teritorijų planavimo dokumentas (toliau - TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau - TPDRIS).

TPD Nr.: K-VT-52-19-44

TPD pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524, kurio plotas 0.1354 ha.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0.1354 ha

TPD uždaviniai:

Koreguoti 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano sprendinius žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524 - pakeisti šio žemės sklypo naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijas, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

TPD organizatorius:

Kauno rajono savivaldybės administracija, k. 188756386, Savanorių pr. 371, Kaunas.

TPD iniciatorius:

A. Š. (*) - pagal 2018-12-14 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. JS-2260.

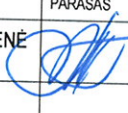
* TPD iniciatorių TPDRIS atstovauja projektų vadovė Nijolė Tuleikienė.

TPD rengėjas:

UAB "PLANUOTOJAI", k. 133890311, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaunas, tel. 8 37 209260.

TPD projekto vadovas:

NIJOLĖ TULEIKIENĖ, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A753, tel. 8 698 84139, el. p. nijole@planuotojai.lt

Atestato Nr. 3452	PLANUOTOJAI ARCHITEKTŲ BIURAS UAB, Vasario 16-osios g. 8-6, LT-44250 Kaunas, tel.8(37)209260				TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524			
	PARĖIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA				
A 753	PV, ARCH	NIJOLĖ TULEIKIENĖ		2019-03				
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Kauno rajono savivaldybės administracija				DOKUMENTAS		AIŠKINAMASIS RAŠTAS ETAPAS LAIDA	
PLANAVIMO INICIATORIUS	A. Š.				ŽYMUO		DET.PL 0 LAPAS LAPŲ 1 11	
					02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS			

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymo dokumentų sąvadu, galiojančiu nuo 2014 m. sausio 1 d.;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr. IX-1962;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-14 įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. JS-2260;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2019-01-25, Nr. S-53;
- Darbų programa, patv. KRS AD 2019-01-22 įsakymu Nr. JS-100;
- Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija):
- REG97545, 2019-02-26 - Kauno rajono savivaldybės administracija;
- REG97353, 2019-02-22 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
- REG96305, 2019-02-13 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM;
- REG96217, 2019-02-12 - AB "Energijos skirstymo operatorius";
- REG96211, 2019-02-12 - Telia Lietuva, AB;
- Pastaba: Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys" neišdavė teritorijų planavimo sąlygų laiku (pranešimas, REG97690).

GALIOJANTIS DETALUSIS PLANAS (koreguojamas)

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano (toliau - **2012 m. DP**) sprendiniais pakeista šių sklypų pagrindinė tikslinė paskirtis iš žemės ūkio į kitą, teritorija padalyta į 20 žemės sklypų, nustatyti žemės naudojimo būdai: sklypai Nr. 1-17 - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos; Nr. 18-20 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Rengiamo DP sprendiniais numatoma keisti (koreguoti) proj. sklypo Nr. 1 (Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524) teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentą, nekeičiant proj. sklypų Nr. 2-20 reglamentų, nustatytų **2012 m. DP**.

ESAMA PADĖTIS

ŽEMĖS SKLYPAS

Registro Nr. 44/1643037

Adresas: **Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49**

Kadastro Nr. 5223/0011:524

(buvęs kadastro Nr. 5247/00012:783, LRV nutarimas Nr. 368; 2017-05-17)

Sklypo plotas: 0.1354 ha.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Savininkas: **A. Š.**

Kitos daiktinės teisės:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (tarnaujantis), plotas: 0.0216 ha.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
2	11	0	DET PL

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos (0.0091 ha);
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.01354 ha).

PLANUOJAMA TERITORIJA

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendinius, patvirtintus 2017-11-16 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-411 (toliau - **BP**), planuojamas sklypas patenka į plėtros teritorijas laikotarpiui iki 2019 m (U.4), kuriose yra galimos komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Planuojamame žemės sklype esamų statinių nėra.

Kaimyniniuose žemės sklypuose taip pat nėra esamų statinių.

Artimiausi pastatai yra kitoje Vakarinės g. pusėje - vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Planuojama teritorija yra Garliavoje, kvartale tarp Baltijos, J. Lukšos ir Vakarinė gatvių.

Planuojama teritorija yra urbanizuojama, prie sklypo nutiesti požem. elektros kabelių linijos, pastatyta komercinės apskaitos spinta KS-74846.

Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus.

GRETIMYBĖS

- Rytinėje ir pietinėje pusėse - 2012 m. DP suformuotas žemės sklypas Nr. 18 - NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Garliava; kadastro Nr. 5223/0011:525 (paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; 0.0912 ha; savininkai: E. V., A. Š., V. Š., D. Š., L. Š). Šiame sklype yra registruoti servitutai (0.0912 ha; brėžinyje - s2): kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) ir servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas - sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 pagal DP.

- Vakarinėje pusėje - 2012 m. DP suformuotas žemės sklypas Nr. 2 - NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Garliava; kadastro Nr. 5223/0011:523 (paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; 0.1331 ha; savininkai: E. V., A. Š., V. Š., D. Š., L. Š).

- Šiaurinėje pusėje -

- NT registre registruotas žemės sklypas Kauno r. sav., Garliava; kadastro Nr. 5223/0011:520 (paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos; 2.7385 ha; savininkas: V. S.).

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. ĮS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
3	11	0	DET PL

SPRENDINIAI

Rengiamo DP sprendiniais keičiamas žemės sklypo Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524 (2012 m. DP - sklypas Nr. 1) naudojimo būdas iš vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (V1) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K) bei koreguojamas teritorijos naudojimo reglamentas, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

PROJ. SKLYPAS Nr. 1

Adresas: Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49

Kadastro Nr. 5223/0011:524

Sklypo plotas: 0.1354 ha

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT)

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC)

Leistinas pastatų aukštis: iki 12.00 m

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 40 %

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis): 0.40

Užstatymo tipas: Laisvo planavimo (lp)

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: 10 %

Pastatų aukštų skaičius: 3

Statinių paskirtys: Prekybos ir paslaugų paskirties pastatai

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos - po 1 m (0.0002 ha);
 - XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.1354 ha);
- Servitutai - esami (registruoti):
- „s1“, 0.0216 ha - kelio servitutas (tarnaujantis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (kodas 214) - žemės sklypui kadastro Nr. 5223/0011:521 (buv. 5247/0012:392);
 - „s2“, 0.0912 ha - kelio servitutas (viešpataujantis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype kadastro Nr. 5223/0011:525 (kodas 115);
 - „s2“, 0.0912 ha - servitutas (viešpataujantis) - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklype kadastro Nr. 5223/0011:525 (kodas 219).

Pastaba: 2012 m. DP sprendiniuose servitutas „s1“ nebuvo nustatytas, jis nustatytas vėliau, 2013-08-08 Amalgamacijos sutartimi Nr. 4587. Tikėtina, kad jis atsirado dėl galimai padarytos techninės klaidos DP rengimo metu - aprašant kelio servitutą proj. sklype Nr. 18 (kadastro Nr. 5223/0011:525), nepaminėta teisė važiuoti transporto priemonėmis ir į sklypą kadastro Nr. 5223/0012:392 (dabar - kadastro Nr. 5223/0011:521), nors toliau esančiame proj. sklype Nr. 03 (dabar - kadastro Nr. 5223/0011:528, Vakarinė g. 45) toks servitutas numatytas ir registruotas. Tuo atveju, jei šis kelio servitutas būtų registruotas ir sklype Nr. 18 (kadastro Nr. 5223/0011:525), servitutas „s1“ taptų nereikalingas ir galėtų būti naikinamas.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
4	11	0	DET PL

STATYBOS REGLAMENTAS

Planuojamame sklype numatoma statyti paslaugų paskirties pastatą - autoservisą (4 remonto vietos). Planuojama remontuoti lengvuosius automobilius. Remontas vyks pastato viduje. Plovyklos ir dažymo darbų nebus.

Brėžinyje pateiktas vienas iš siūlomų užstatymo variantų, konkrečios statinių (pastato, aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus ugniaatsparumą), sklypo ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, užtikrinant triukšmo ir taršos reikalavimus aplinkinėse gyvenamosiose teritorijose, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kt. statybą reglamentuojančiais teisės aktais.

Statiniai prlanuojamame sklype turi būti projektuojami ir statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3-čio priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai: nuostatomis.

Statant iki 8.50 m aukščio statinius, atstumas iki gretimo sklypo ribos turėtų būti ne mažesnis kaip 3.00 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.50 m kiekvienam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Statant statinius iki 12.00 m aukščio, atstumas iki sklypo ribos - ne mažesnis kaip 4.75.

Sprendinių brėžinyje parodytos dvi statybos ribos - statinių iki 8.50 m aukščio (3 m nuo skl. ribos) ir iki 12.00 m aukščio (4.75 m nuo skl. ribos).

VEIKDOMA VEIKLA, SAZ, APLINKA

Planuojamos ūkinės veiklos vertinimas pateiktas brėžinyje „Planuojamos veiklos įtakos aplinkai schema“.

Numatoma statyti paslaugų paskirties pastatą - autoservisą (4 remonto vietos).

Planuojama remontuoti lengvuosius automobilius.

Remontas vyks pastato viduje.

Plovyklos ir dažymo darbų nebus.

Numatomas veiklos intensyvumas - 1-5 automobiliai per parą.

Konkrečios statinių (pastato, aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus ugniaatsparumą), sklypo ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, užtikrinant triukšmo ir taršos reikalavimus aplinkinėse gyvenamosiose teritorijose, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kt. statybą reglamentuojančiais teisės aktais.

Numatomo statyti autoserviso pastato vieta parinkta taip, kad jame vykdoma veikla darytų kuo mažiau įtakos aplinkinėms teritorijoms. Parenkant pastato vietą, įvertinami atstumai nuo planuojamo sklypo ribų ir jame numatomo statyti pastato iki esamų ir būsimų gyvenamųjų pastatų.

Atstumai nuo planuojamo sklypo ribų iki artimiausių esamų gyvenamųjų pastatų kitoje

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
5	11	0	DET PL

Vakarinės g. pusėje:

~32 m - iki gyv. pastato K. Donelaičio g. 66;

~44 m - iki gyv. pastato Vaisių g. 9.

Atstumai nuo planuojamo sklypo ribų iki aplinkiniuose sklypuose pagal 2012 m. DP sprendinius suprojektuotų statybos zonų, kuriose ateityje gali būti statomi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai:

16 m - iki Vakarinė g. 39, 41;

12 m - iki Vakarinė g. 45, 47;

17 m - iki Vakarinė g. 43.

Atstumai nuo numatomo statyti autoserviso pastato iki artimiausių esamų gyvenamųjų pastatų kitoje Vakarinės g. pusėje:

~43 m - iki gyv. pastato K. Donelaičio g. 66;

~55 m - iki gyv. pastato Vaisių g. 9.

Atstumai nuo numatomo statyti autoserviso pastato iki aplinkiniuose sklypuose pagal 2012 m. DP sprendinius suprojektuotų statybos zonų, kuriose ateityje gali būti statomi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai:

19 m - iki Vakarinė g. 39, 41;

20 m - iki Vakarinė g. 45;

24.50 m - iki Vakarinė g. 43;

32 m - iki Vakarinė g. 47.

Pagal LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“)1995-12-29 nut. Nr. 1640 redakcija) XIV skyriaus 68 punkto nuostatas - atstumas nuo techninio aptarnavimo stočių (kai postų skaičius 10 ir mažiau) iki gyvenamųjų namų langų turi būti ne mažesnis nei 11 m.

Sprendinių brėžinyje parodyta autoserviso 11 m dydžio sanitarinės apsaugos zona (SAZ).

SAZ dalyse, kurios patenka už planuojamo sklypo ribų, nėra esamų bei nenumatyta statyti jokių naujų šio nutarimo 69.2 punkte nurodytų draudžiamų statyti objektų - gyvenamųjų namų, sporto įrenginių, vaikų įstaigų, mokyklų, medicinos įstaigų, sanatorijų ir profolatorijų bei kitų panašių įstaigų.

SAZ dalyje (3 m ruožas), kuri patenka į gyvenamosios teritorijos sklypo Vakarinė g. 47 dalį, jokie pastatai nebus statomi, nes pagal 2012 m. DP sprendinius toje dalyje statybos zona nesuplanuota, be to, tas siauras sklypo ruožas skirtas privažiavimui įrengti.

SAZ dalis patenka į susisiekimo ir inž. infrastruktūros teritorijos sklypą (kadastro Nr. 5223/0011:525), kuriame projektuojamas privažiavimo kelias - akligatvis.

SAZ dalis (< 3 m ruožas) patenka į sklypą Vakarinė g. 51, kurio naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Kokie konkretūs objektai šiame sklype bus statomi yra nežinoma, tačiau, bet kokių atveju, pagal galiojančius normatyvinius dokumentus jie negali būti statomi arčiau 3 m nuo sklypo ribos.

Statant naujus visuomeninės paskirties pastatus turi būti išlaikomi INSOLIACIJOS reikalavimai gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems gyvenamiesiems pastatams. Įvertinus atstumus iki esamų pastatų ar numatomų statyti pastatų 2012 m. DP numatytose statybos zonose, darytina išvada, kad gretimų namų insoliacijos reikalavimai nebus pažeisti dėl pakankamai didelių atstumų - nuo siūlomos pastato vietos iki artimiausių statybos zonų yra didesni atstumai (19 - 32 m) nei galimas pastato aukštis (12 m).

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
6	11	0	DET PL

Nuo planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki gretimų objektų turi būti išlaikomi ne mažesni nei LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 68 punkte nustatyti atstumai, kai mašinų skaičius iki 10 vnt.:

10 m - iki gyvenamųjų pastatų;

10 m - iki visuomeninių pastatų;

15 m - iki vaikų įstaigų.

Įvertinus atstumus iki esamų pastatų ar numatomų statyti pastatų 2012 m. DP numatytose statybos zonose, darytina išvada, kad šie reikalavimai nepažeidžiami.

TRIUKŠMAS, ORO SKLAIDA, VIBRACIJA

Veikla planuojamame žemės sklype turi būti vykdoma taip, kad triukšmas aplinkinėse gyvenamosiose teritorijose neviršytų didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamojoje aplinkoje, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“: dieną - ne daugiau 65 dB; vakare - ne daugiau 60 dB; naktį - ne daugiau 55 dB.

Esamo transporto, važiuojančio Vakarine gatve, keliamas triukšmas nėra didelis dėl mažo transporto srauto.

Planuojama veikla nedarys neigiamo poveikio aplinkinėms gyvenamosioms teritorijoms, įvertinus numatomų statyti statinių vietas, veiklos organizavimą bei triukšmo, vibracijos ir oro taršos mažinimo priemones:

- 1) automobiliai bus remontuojami tik pastato viduje;
- 2) bus remontuojami tik lengvieji automobiliai;
- 3) numatomas nedidelis veiklos intensyvumas - 1-5 automobiliai per dieną;
- 4) plovykla nenumatoma;
- 5) pastatas orientuojamas taip, kad į gyvenamųjų teritorijų pusę būtų atgręžta ramioji pusė - sienos be angų (be ventiliacijos įrenginių), o kiemo pusėje - darbinė pusė su vartais ir kt. angomis;
- 6) pastatas nuo esamų ir būsimų gyvenamųjų pastatų projektuojamas didesniu atstumu nei SAZ dydis (11 m) pagal LRV 1992-05-15 nutarimą Nr. 343;
- 7) siekiant sumažinti neigiamą vizualinį poveikį ir galimą transporto triukšmą kieme, siūloma gyvenamųjų teritorijų pusėje prie sklypo ribų sodinti augalų gyvatvores (tųjų ar kt.);
- 8) įvažą į sklypą planuojama kuo arčiau Vakarinės gatvės, kad transportas nevažiuotų į gyvenamojo kvartalo gilumą.

TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU turi būti numatytos kitos triukšmo ir taršos mažinimo priemonės pastato viduje. Patalpos ir įrenginiai (vėdinimo ir kt.) turi būti išdėstyti taip, kad triukšmas ir oro tarša aplinkinėse gyvenamosiose teritorijose neviršytų patvirtintų higienos normų (HN).

ŽELDINIAI

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36), priklausomųjų želdynų norma (plotas) žemės sklypuose, skirtuose kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijose turi būti ne mažesnis nei 10 % sklypo ploto. Projektuojamų želdynų plotas yra didesnis nei 10%.

Planuojamame žemės sklype esamų medžių nėra.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
7	11	0	DET PL

Gyvenamųjų teritorijų pusėje prie sklypo ribų siūloma sodinti augalų gyvatvės (tųjų ir kt.), siekiant pagerinti vizualinį poveikį, atskiriant techninio aptarnavimo pastatą (autoservisą) bei jo kiemo teritoriją.

SUSISIEKIMAS

Iki planuojamo sklypo privažiuojama D kat. pagalbine gatve - Vakarinė g. (unik. Nr. 4400-1038-7463; sav.: Kauno rajono savivaldybė; sklypas nesuformuotas, valst. žemė), o iš jos - privažiuojama (akligatvis), suprojektuotu 2012 m. DP sprendiniais žemės sklype Nr. 18 (kadastro Nr. 5223/0011:525), kelio servituto teise (brėžinyje - servitutas „s2“, 912 kv.m). Akligatvio raudonosios linijos (12 m pločio juosta - pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“) sutampa su sklypo Nr. 18 ribomis ir į planuojamą sklypą nepatenka.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis automobilių remonto dirbtuvėms nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533 (2016-12-01 įsakymo Nr. D1-839 redakcija) - 1 vieta vienai remonto vietai.

Poreikis 4-ioms automobilių remonto vietoms - 4 automobilių stovėjimo vietos.

Planuojamame sklype numatomos 7 a/m stov. vietos, t.y. daugiau nei apskaičiuotas poreikis.

4 a/m stov. vietos numatomos prie įvažos į sklypą, šalia pastato dalies, kurioje numatomos administracinės patalpos. Dar 3 vietos numatomos kiemo aikštelėje, priešais įvažiuojamą į pastatą vartus.

Nuo siūlomų automobilių stovėjimo vietų iki gretimų statinių išlaikomi normatyviniai atstumai - ne arčiau 10 m iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų.

Automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius gali būti tikslinami techninių projektų sprendiniais, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

INŽINERINIAI TINKLAI IR ĮRENGINIAI

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta dalinai.

Esamas ir projektuojamas inžinerines komunikacijas žiūrėti brėžinyje „Inžinerinių komunikacijų schema“.

Inžinerinės komunikacijos projektuojamos atsižvelgiant į institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas TPDRIS byloje K-VT-52-19-44.

Elektros ir dujų tiekimas - pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2019-02-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG96217.

Pagal 2012 m. DP sprendinius elektros tinklus buvo numatyta jungti nuo gretimame sklype Nr. 18 (dabar - inžinerinės infrastruktūros sklypas, kadastro Nr. 5223/0011:525) siūlomos statyti transformatorinės, tačiau šiuo metu jos statymui nėra poreikio, komunikacijos nutiestos kitaip - prie planuojamo sklypo ribos jau yra privesti 0.4 kV elektros tinklai (nuo transformatorinės, esančios K. Donelaičio ir Pažerų g. sankryžos), pastatyta komercinė spinta KS-74846.

Nuo KS iki pastato numatomų tiesti elektros kabelių linijų vietas tikslinti techninio projekto sprendiniais.

Požeminių kabelių linijų apsaugos zonos dydis - po 1 m.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
8	11	0	DET PL

Projektuojamą dujotiekį yra galimybė jungti nuo vidutinio slėgio dujotiekio, esančio ties valda K. Donelaičio g. 66, atstumas ~ 60 m.

Brėžinyje parodytas siūlomas dujotiekio ir dujų reguliavimo spintos (RS) vietas tikslinti techninio projekto sprendiniais.

Dujotiekio apsaugos zonos dydis - po 2 m.

Ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva, AB, 2019-02-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG96211. Numatomos trasos naujų komunikacijų tiesimui į būsimus objektus nuo artimiausio šulinio Vakarinės gatvėje. Prisijungimo vietą tikslinti rengiant TP.

Ryšių linijų apsaugos zonos dydis - po 2 m.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - numatomas įvertinus esamų centralizuotų komunikacijų aplinkinėse teritorijose vietas. UAB „Kauno vandenys“ TPDRIS nustatytu laiku teritorijų planavimo sąlygų neišdavė.

Proj. buitinių nuotekų linijas numatoma jungti nuo K. Donelaičio gatvėje esančios UAB „Kauno vandenys“ ūkio-buities nuotekų linijos šulinio Nr. 143, ties valda K. Donelaičio g. 55 (atstumas ~ 90 m). TP rengimo metu turėtų būti įvertinti esamų inž. tinklų gyliai ir, tuo atveju, jei projektuojamų komunikacijų nuolydis būtų nepakankamas, numatyti buitinių nuotekų siurblinę (brėžinyje parodyta siūloma siurblinės vieta, tikslintina rengiant TP).

Iki artimiausių UAB „Kauno vandenys“ vandentiekio linijų yra toli - atstumas iki Pažerų gatvėje esančios vandentiekio linijos yra ~ 310 m. Nuo šių tinklų K. Donelaičio gatvė privačiomis lėšomis yra nutiesta ~ 60 m atkarpa (iki valdos K. Donelaičio g. 54). Gavus šią vandentiekio atkarpą privačiomis lėšomis tiesusių savininkų sutikimus, dar reikėtų nutiesti ~ 250 m ilgio komunikacijas iki planuojamo sklypo.

Įvertinant esamų vandentiekio komunikacijų tolumą, planuojamame sklype parodyta laikino artezinio vandens gręžinio vieta (apsaugos zona - 5 m). Ateityje, nutiesus centralizuotus vandentiekio tinklus arčiau sklypo, projektuojamo pastato vandentiekio linijos turėtų būti jungiamos prie jų, o laikinas gręžinys turėtų būti naikinamas.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų linijų, kai gylis < 2.5 m, apsaugos zonos dydis - 2.5 m. Sprendinius tikslinti rengiant TP.

Pagal Kauno rajono sav. teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-11-20 sprendimu Nr. TS-385, sprendinius Vakarinės gatvėje numatoma nutiesti buitinių nuotekų linijas.

Pagal šio specialiojo plano koregavimo sprendinius, patvirtintus 2016-12-22 sprendimu Nr. TS-410, planuojama teritorija į koreguojamas teritorijas neįtraukta.

Rengiamo Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koncepcijoje (paslaugos Nr. S-RJ-52-17-382; koncepcijai pritarta 2019-02-14) Vakarinės gatvėje nurodytos paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros kryptys. Esamos arčiausios lietaus nuotekų linijos yra J. Lukšos gatvėje.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas.

Norint statyti statinius esamų inž. komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Saugant esamus ar projektuojamus inžinerinius tinklus po esamomis ar projektuojamomis dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus - gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
9	11	0	DET PL

Projektuojamų inžinerinių komunikacijų (ryšių) apsaugos zonos į gretimus sklypus nepatenka. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, apsaugos zonų plotus tikslinti atliekant kadastrinius matavimus.

GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano sprendiniai rengiami atsižvelgiant į TPDRIS byloje K-VT-52-19-44 Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2019-02-13 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG96305.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos - Kauno APDV Garliavos komandos S. Lozoraičio g. 17D, Garliavoje yra ~ 2.95 km.

Privažiuoti prie planuojamo sklypo galima esamomis gatvėmis - S. Lozoraičio g., Vytauto g., J. Lukšos g., Vakarinė g. bei sklype kadastro Nr. 5223/0011:525 numatytu privažiuoju-akligatviu, kurio gale pagal 2012 m. DP sprendinius numatyta apsisukimo aikštelė (spindulys 6 m) - žiūrėti schemą „Priešgaisrinio transporto maršruto schema“.

Prie projektuojamo pastato galima privažiuoti iš visų pusių, kieme projektuojamoje aikštelėje yra pakankamai vietos priešgaisriniam transportui apsisukti

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra gatvėje prie valdos Pažerų g. 5, atstumas ~ 300 m (žiūrėti priedą „Hidranto schema“). Siūloma įrengti naują hidrantą arčiau (< 200 m atstumu) planuojamo sklypo, kai Vakarinėje gatvėje bus nutiesti centralizuoti vandentiekio tinklai. Brėžinyje parodytą siūlomą hidranto vietą tikslinti rengiant TP.

Rengiant pastatų projektus vadovautis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinti priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kt.

RYŠYS SU KITAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- DP sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams, patvirtintiems 2014-08-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-299, bei šio **BP koregavimo** sprendiniams, patvirtintiems 2017-11-16 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-411. Planuojamas sklypas patenka į plėtros teritorijas laikotarpiui iki 2019 m (**U.4**), kuriose yra galimos komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Pagal **BP koregavimo** sprendinius planuojamos teritorijos tipas - mišri centro teritorija (GC), maksimalus pastatų aukštis - 12.50 m, užstatymo intensyvumas (UI) - iki 0.8, tankis (UT) - iki 80%. DP sprendiniais nustatomi užstatymo intensyvumo (0.4), tankio (40%) ir leistino pastatų aukščio (12 m) dydžiai neprieštarauja **BP** sprendiniams.

- DP sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos, patv. KRST 2009-08-27 sprend. Nr. TS-341, T00026959 (000522006004) sprendiniams, kuriuose Vakarinė gatvė yra vietinės reikšmės kelias - kaimiškujį vietovių viešasis kelias.

- DP sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patv. KMST 2014-06-09 sprend. Nr. TS-275, T00071985, sprendiniams, kuriuose planuojamoje teritorijoje jokių turistinių objektų nenumatoma.

- DP sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo, patv. KRST 2016-12-22 sprend. Nr. TS-410,

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
10	11	0	DET PL

T00026637 (000522005061), sprendiniams, kuriuose Vakarinėje gatvėje numatoma tiesti buitinių nuotekų tinklus.

- DP sprendiniai neprieštarauja rengiamo Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniams (paslaugos Nr. S-RJ-52-17-382), kuriuose Vakarinėje gatvėje numatoma tiesti lietaus nuotekų tinklus.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su žemės sklypo Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:6524, ribomis, o siūlomi sprendiniai už detaliojo plano galiojimo ribos yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturės.
3. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi.

Proj. vadovė Nijolė Tuleikienė

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-11 įsakymu Nr. JS-992 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kadastro Nr. 5247/0012:391 ir kadastro Nr. 5247/0012:393 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliava, Vakarinė g. 49, kadastro Nr. 5223/0011:524

02-2019-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETA-PAS
11	11	0	DET. PL