

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano keitimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr.[S-507 (2017-03-17), Nr.[S-694 (2017-04-14) ir Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.S-520 (2017-05-18).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

pakeisti žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ireniškių k., kadastro Nr.5260/0001:522, kurio plotas 0,4984 ha, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (komercinės paskirties objektų teritorijos) ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano keitimas rengiamas bendra tvarka.

2. IVADAS

Rengiamas žemės sklypuose Ireniškių k., Garliavos apyl.sen., Kauno raj.: Dvaro g. 2, kadastro nr.5260/0001:522, kurio plotas 0,4984 ha, ir Artojų g. 27, kadastro nr.5260/0001:523, kurio plotas 0,5842 ha, detaliojo plano keitimas.

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Ireniškių k., Garliavos apyl.sen., Kauno r. sav.:

- Sklypas, kadastro Nr.5260/0001:522, adresas Dvaro g. 2, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (reg.nr. 52/50488), kaip Marijonos Vasiliauskienės nuosavybė (nuomininkas UAB „Plastena“). Sklypo plotas – 0,4984 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.
- Sklypas, kadastro Nr.5260/0001:523, adresas Artojų g. 27, Ireniškių k., įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (reg.nr. 52/50489), kaip Marijonos Vasiliauskienės nuosavybė (nuomininkas UAB „Plastena“). Sklypo plotas – 0,5842 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai; elektros linijų apsaugos zonos; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; ryšių linijų apsaugos zonos; kelių apsaugos zonos. Įregistruoti servitutai: Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas, kodas 92, plotas 5842 kv.m) – teisė leisti naudotis žemės sklypo plotu pastatų savininkams.

KVAL.PATV. DOK. NR.	UAB "MTARCH" Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, 44243 Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 837 207335			Projekto pavadinimas Kauno rajono valdybos 2001-11-27 sprendimu Nr. 305 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Ireniškių k., kadastro Nr. 5260/0001:63, detaliojo plano keitimas		
	A 1097	PV	M.Torrau	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
		Archit.	E.Plepytė-Balsevičienė	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorė: Marijona Vasiliauskienė			DOKUMENTO ŽYMUO 2017/13-KDP-AR	LAPAS	LAPŲ
					1	12

Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:
Iš šiaurės pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5260/0001:417	Kauno r. sav., Ireniškių k.	Žemės ūkio

Iš rytų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5260/0001:1271	Vėjo g. 5, Ireniškių k., Kauno r. sav.	Kita/ gyvenamosios teritorijos
2	5260/0001:518	Vėjo g. 3, Ireniškių k., Kauno r. sav.	Kita/ gyvenamosios teritorijos
3	5260/0001:519	Vėjo g. 1, Ireniškių k., Kauno r. sav.	Kita/ gyvenamosios teritorijos

Iš pietų pusės su:

- gatve:

Nr.	Kad. Nr.	Teritorija	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	---	Artojų g., Ireniškių k.	---

Iš vakarų pusės su:

- VĮ "Registru centras" įregistruotais sklypais ir gatve:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	---	Dvaro g., Ireniškių k.	---
2	5260/0001:1105	Ireniškių k.	Žemės ūkio
3	5260/0001:1098	Dvaro g. 3A, Ireniškių k.	Kita/ gyvenamosios teritorijos

2017/13-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	12	0

4	5260/0001:1099	Dvaro g. 3	Kita/ gyvenamosios teritorijos
5	5260/0001:173	Dvaro g. 5	Kita/ gyvenamosios teritorijos
6	5260/0001:202	Dvaro g. 7	Kita/ gyvenamosios teritorijos

Susisiekimo sistema

[planuojamą teritoriją patenkama iš pietų pusėje esančios Artojų gatvės bei iš vakarų pusėje esančios Dvaro 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.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Nėra.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (esamos įregistruotos)

Sklype kad.nr.5260/0001:522 (Dvaro g. 2) yra:

XXI. Valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Pagal Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr.71-1326; 1995, Nr.53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo:

1. Tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;
2. Neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;
3. Leisti Žemės ūkio ministerijos ir valstybinių melioracijos tarnybų įgaliotiems asmenims tikrinti ir remontuoti jų žemėje esančius melioracijos įrenginius, atlikti nustatytuosius priežiūros darbus (suderinus šį klausimą su naudotojais);
4. Derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.
5. Žemės savininkai turi leisti įrengti jų žemėje melioracijos įrenginius, kurių reikia kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ar naudotojams dėl to padaryti nuostoliai turi būti atlyginti, o melioracijos įrenginių užimta žemė - išpirkta.

Sklype kad.nr.5260/0001:523 (Artojų g. 27) yra:

XXI. Valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Pagal Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr.71-1326; 1995, Nr.53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo:

1. Tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;
2. Neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;
3. Leisti Žemės ūkio ministerijos ir valstybinių melioracijos tarnybų įgaliotiems asmenims tikrinti ir remontuoti jų žemėje esančius melioracijos įrenginius, atlikti nustatytuosius priežiūros darbus (suderinus šį klausimą su naudotojais);

2017/09-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	12	0

4. Derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.

5. Žemės savininkai turi leisti įrengti jų žemėje melioracijos įrenginius, kurių reikia kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ar naudotojams dėl to padaryti nuostoliai turi būti atlyginti, o melioracijos įrenginių užimta žemė - išpirkta.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos:

Elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą:

iki 1 kV	– po 2 metrus;
6 ir 10 kV	– po 10 metrų;
35 kV	– po 15 metrų;
110 kV	– po 20 metrų;
330 ir 400 kV	– po 30 metrų;
750 kV	– po 40 metrų.

Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metru nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

1.1. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- 1.1.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- 1.1.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- 1.1.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- 1.1.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizms, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 1.1.5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- 1.1.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

1.2. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

- 1.2.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
- 1.2.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
- 1.2.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
- 1.2.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
- 1.2.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
- 1.2.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;
- 1.2.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

1.33 Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploataavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytą tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai.

Vykdam bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos:

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;
2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

2017/13-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	12	0

3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;
5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikštes.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos:

1. Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

- 1.1. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- 1.2. vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
- 1.3. lyginti gruntą buldožeriais ar kita technika;
- 1.4. sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;
- 1.5. įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikštes;
- 1.6. po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;
- 1.7. užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

2. Ryšių linijas eksploatuojančios įmonės techniniams darbuotojams suteikiama teisė laisvai vaikščioti ryšių linijų apsaugos zonose, o atliekant remonto darbus, važiuoti per jas, kasti jose duobes, tranšėjas, suderinus šiuos darbus su žemės savininkais ir naudotojais ir atlyginant žemės naudotojams padarytus nuostolius. Šiems darbuotojams taip pat leidžiama persodinti medžius, genėti medžių šakas, kad būtų užtikrintas nustatytasis proskynų plotis.

II. Kelių apsaugos zonos:

1. Kelių apsaugos zonų pločiai priklausomai nuo kelio reikšmės yra:

- 1.1. magistralinių kelių – po 70 metrų;
- 1.2. krašto kelių – po 50 metrų;
- 1.3. rajoninių kelių – po 20 metrų;
- 1.4. vietinės reikšmės kelių – po 10 metrų.

2. Kelių apsaugos zonose leidžiama:

2.1. statyti statinius ar įrenginius laikantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, atsižvelgiant į kelių plėtros perspektyvą ir saugaus eismo reikalavimus pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytą tvarką ir suderintus projektus;

2.2. rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiu statyti laikinus sniegą sulaikančius statinius.

3. Kelių apsaugos zonose draudžiama:

3.1. statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesusiję su transporto ir keleivių aptarnavimu;

3.2. įrengti išorinę reklamą, jeigu ji gali užstoti technines eismo reguliavimo priemones, kelio ženklus, bloginti matomumą, akinti eismo dalyvius, tuo keldama pavojų eismo dalyviams;

3.3. naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus;

3.4. statyti paminklinius akcentus-simbolius, įrengti karjerus, vandens telkinius, sandėliuoti medžiagas be kelio ir žemės valdytojo ar jų savininko leidimo;

3.5. vykdyti kitus darbus (iš jų antžeminių ar požeminių inžinerinių tinklų tiesimo ar rekonstrukcijos) be kelio ir žemės valdytojo ar jų savininko leidimo.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

2017/09-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	12	0

5. DETALIOJO PLANO KEITIMO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

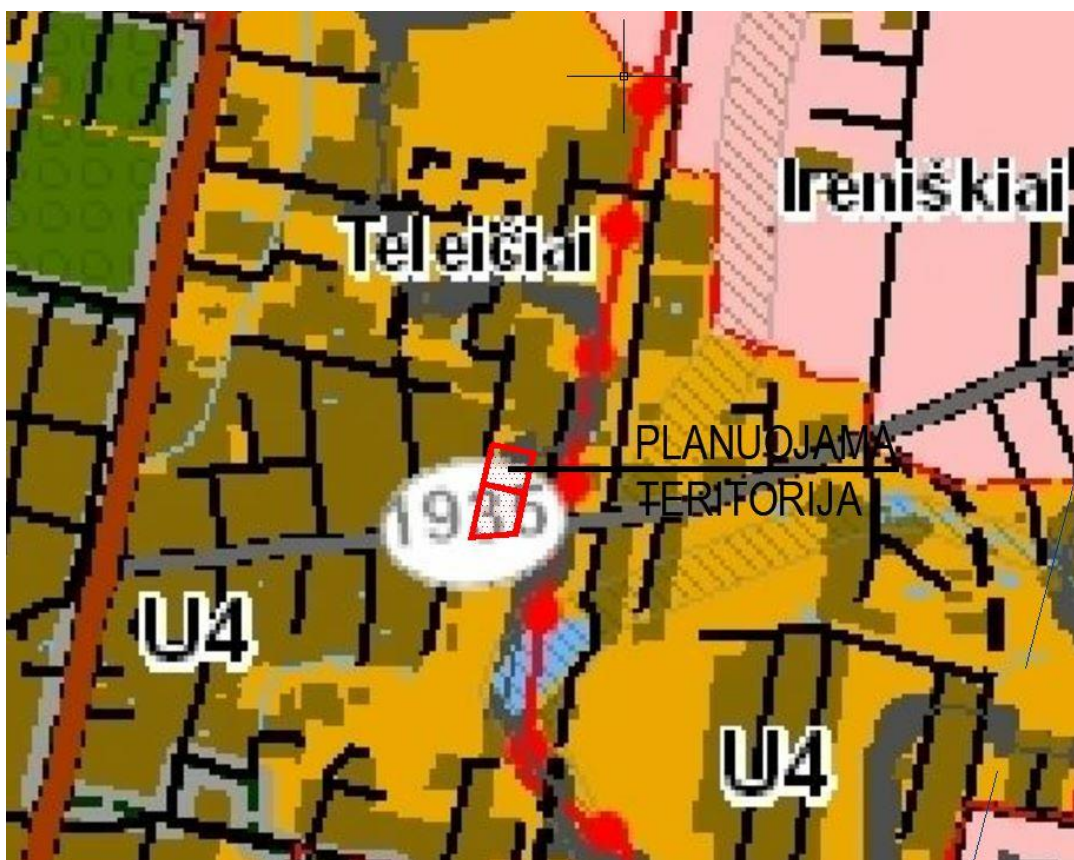
Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

pakeisti žemės sklypo Kauno r.sav., Garliavos apyl.sen., Ireniškių k., kadastro Nr.5260/0001:522, kurio plotas 0,4984 ha, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (komercinės paskirties objektų teritorijos) ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas 2014m. Rugpjūčio 28d., sprendimu Nr. TS-299;



Sutartiniai ženklai:



Kauno rajono savivaldybės administracinė riba



Kauno rajono seniūnijų administracinės ribos



Aplinkinių savivaldybių administracinės ribos

Susisiekimo infrastruktūra:



Magistralinis kelias



Krašto kelias



Rajoninis kelias



Vietinis kelias



Esama (1520mm) geležinkelio vėžė ir jo apsaugos zona (90 m)

Vandenviečių sanitarinės apsaugos zonos:



Išvalgyti nenaudojami vandens ištekliai



Gėlo vandens vandenviečių griežto



režimo I SAZ
Vandenviečių draudžiamos
bakteriologinės taršos II SAZ



Vandenviečių draudžiamos cheminės
taršos III SAZ

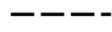
Sprendiniai:



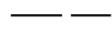
Numatomas aplinkkelis



Naujo aplinkkelio trasa (investicijų klausimai
ir priklausomybė turi būti sprendžiama atskirai)



Planuojamos gatvės



Planuojami jungiamieji keliai šalia magistralinių
kelių A1 ir A5 esančiose planuojamose
pramoninėse teritorijose

2017/13-DTP-AR

6

12

0

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tūrinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai					Privatoma papildomai rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitoms planams rengti
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI				Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankinimas)	Konversija	Nauja plėtra	Nemokomenduojama plėtra	
				Mažiausias gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) U _{limax}	Mažiausias gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H _{max} (m) (H _{max} regaliauja pastatams ir statinams su specifine technologija, bažnyčioms)	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni negu U _{limax} ir H _{max} dydžiai, jeigu yra identifikuotos centro ribos BP arba Tarybos sprendimu	Užstatymo tankumas, U _{Tmax}						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS													
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.		Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); • Miškų ūkio; • Kitos paskirties:	≤ 1,0	12,5	10%	Gyvenamosios paskirties sklypace ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypace ≤ 0,8	p.2	+			p.21 p.17	
		Esamų užstatymo tankinimo teritorijos	- gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos;	≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+			p.12 p.21	
		Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	- atskirų želdynų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);	≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.3 p.7	p.12 p.21	Kaimynų grupių kvartalų išplanavimo projektai
		Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Baltai; 2. Čekikė; 3. Ežerėlis; 4. Gailiava; 5. Karmelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandendvaris; 9. Vilkiša	- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - energetinio ūkio. • Konservacinės paskirties; • Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1 p.7	p.12 p.21	Bendras planas

1 pav. Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo brėžinio ištrauka

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į vietinių vystytinių centrų – esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijas **U.4**.

Šioje teritorijoje galimos paskirtys ir naudojimo būdai:

- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);
- Miškų ūkio;
- Kitos paskirties:
 - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai);
 - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.);
 - bendro naudojimo teritorijos;
 - atskirųjų želdynų teritorijos;
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų, degalinės, autoservisai ir kt.);
 - rekreacinės teritorijos;
 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
 - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);

2017/09-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	12	0

- energetinio ūkio;
- Konservacinės paskirties;
- Vandens ūkio.

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

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, sprendiniams.

6. SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimu keičiamas žemės sklypo Kauno rajono valdybos 2001-11-27 sprendimu Nr.305 patvirtinto žemės sklypo Kauno r.sav., Garliavos apyl.sen., Ireniškių k., kadastro Nr.5260/0001:63, detalusis planas su tikslu - pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (komercinės paskirties objektų teritorijos) ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Planuojamos teritorijos sklypo Nr.1 naudojimo paskirtis iš žemės ūkio pakeičiama į kitą, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamos teritorijos sklypo Nr.2 naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas išlieka esami: paskirtis - kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamų žemės sklypų Nr.1 ir Nr.2 naudojimo tipas – paslaugų teritorija. Teritorijos bendras plotas – 1,0826 ha. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti/plėsti prekybos paskirties pastatą/us – gumos gaminių didmeninei prekybai vykdyti. Planuojamos teritorijos užstatymo tankis – 50 proc. (sklypo Nr.1) ir 50 proc. (sklypo Nr.2, esamas galiojantis), užstatymo intensyvumas – 0,5 (sklypo Nr.1) ir 0,7 (sklypo Nr.2, esamas galiojantis); galimas statinių aukštis sklype Nr.1 - iki 12 m, sklype Nr.2 esamo statinio aukštis apie 10,0m.

Planuojamoje teritorijoje 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. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamuose sklypuose (komercinės paskirties objektų teritorija), turi būti įrengta ne mažiau 10% sklypų ploto žaliosios zonos (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“).

Detaliojo plano keitimo eigoje teritorijai nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

Sklypo Nr.1 plotas 0,4984 ha, užstatymo tankumas – 50% ir užstatymo intensyvumas – 0,5;

Sklypo Nr.2 plotas 0,5842 ha, užstatymo tankumas – 50% ir užstatymo intensyvumas – 0,7 - rodikliai esami galiojantys pagal patvirtintą planą.

Susisiekimo sistema

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją (į sklypą Nr. 1 ir į sklypą Nr. 2) – esamas iš pietų pusėje esančios Artojų gatvės. Esamas įvažiavimas į planuojamą teritoriją (į sklypą Nr. 1) iš Dvaro gatvės numatomas tik specialių tarnybų transportui..

Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamoje teritorijoje:

2017/13-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	12	0

PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI:

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

Sklype Nr.1 planuojama statyti prekybos paskirties statinį/ius, kurio/ų bendras plotas ~1900m².

Pagal STR 2.06.04:2014:

1. Ne maisto produktų parduotuvėms reikalinga 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto.

Priimama, kad 25 proc. patalpų plotų bus pagalbinės, kuriose darbo vietų nebus.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius pagal numatomą statinių/patalpų plotą:

1. prekybos paskirties: $(1900-25\%)/30=48$ automobilių parkavimo vietos.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (prognozuojamas): **48**

Sklype Nr.2 parkavimo kiekių klausimas šiuo planu nesprenžiamas, nes nekeičiamai esami galiojantys UI ir UT rodikliai. Parkavimo kiekiai sklype Nr.2 išlaikomi pagal NTR įregistruotus ir eksploatuojamus statinius.

Pastaba: Automobilių stovėjimo vietų skaičius skaičiuojamas pagal planuojamą statinių/patalpų plotą, įvertinant, jog dalis patalpų bus pagalbinės, kuriose darbo vietų nebus. Tikslus stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas statinio/ų techninių projektų eigoje.

Brėžinyje nurodytos parkavimo vietos ir jų skaičius turi būti tikslinami statinių techninių projektų eigoje.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais:

Sklypui kad.nr.5260/0001:522 (Dvaro g. 2):

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;

I. Ryšių linijų apsaugos zonos:

Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

- 1.1. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- 1.2. vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
- 1.3. lyginti gruntą buldožeriais ar kita technika;
- 1.4. sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;
- 1.5. įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikšteles;
- 1.6. po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;
- 1.7. užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

Sklypui kad.nr.5260/0001:523 (Artojų g. 27):

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

I. Ryšių linijų apsaugos zonos;

II. Kelių apsaugos zonos.

Inžineriniai tinklai

Vandentiekio tinklai. Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas Sklype Nr.2 yra vykdomas į/iš Artojų gatvėje esančių UAB Kauno vandenys eksploatuojamų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Sklype Nr. 1 planuojamam statyti statiniui/iams, vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas bus vykdomi į/iš Artojų gatvėje esančių V/N tinklų per sklype Nr. 2 numatomą servitutą S2-2 (pagal UAB Kauno vandenys pateiktas planavimo sąlygas Nr. REG36524, 2017-07-07). Sklypui Nr. 1 aptarnauti Dvaro gatvėje gali būti įrengiamas tik priešgaisrinis vandentiekis, jei dėl teisės

2017/09-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	12	0

aktų reikalavimų priešgaisrinis vandentiekis techniškai negali būti įrengtas per sklype Nr. 2 numatomą servitutą S2-2.

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

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. Tarp Dvaro g. važiuojamosios dalies ir planuojamos teritorijos gali būti klojami tinklai, kuriuos kitokiais koridoriais pakloti techniškai ir pagal projektavimo taisykles ir normas neįmanoma (pvz. priešgaisrinio vandentiekio). Taip pat šioje zonoje komunikacijų įrengimas turėtų būti vykdomas betranšėju būdu, visiškai arba maksimaliai išsaugant gatvės kietąsias dangas.

Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Servitutai

Sklype Nr.1:

- servitutas S2-2 (plotas 588 kv.m) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.1 (viešpataujantis daiktas, kodai 106, 107, 108, 115).

Sklype Nr.2:

- servitutas S2-1 (plotas 5842 kv.m) – teisė leisti naudotis sklypo plotu pastatų savininkams (tarnaujantis daiktas, kodas 92);
- servitutas S2-2 (plotas 588 kv.m) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklypui Nr.1 (tarnaujantis daiktas, kodai 206, 207, 208, 202, 203).

Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), kurie 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

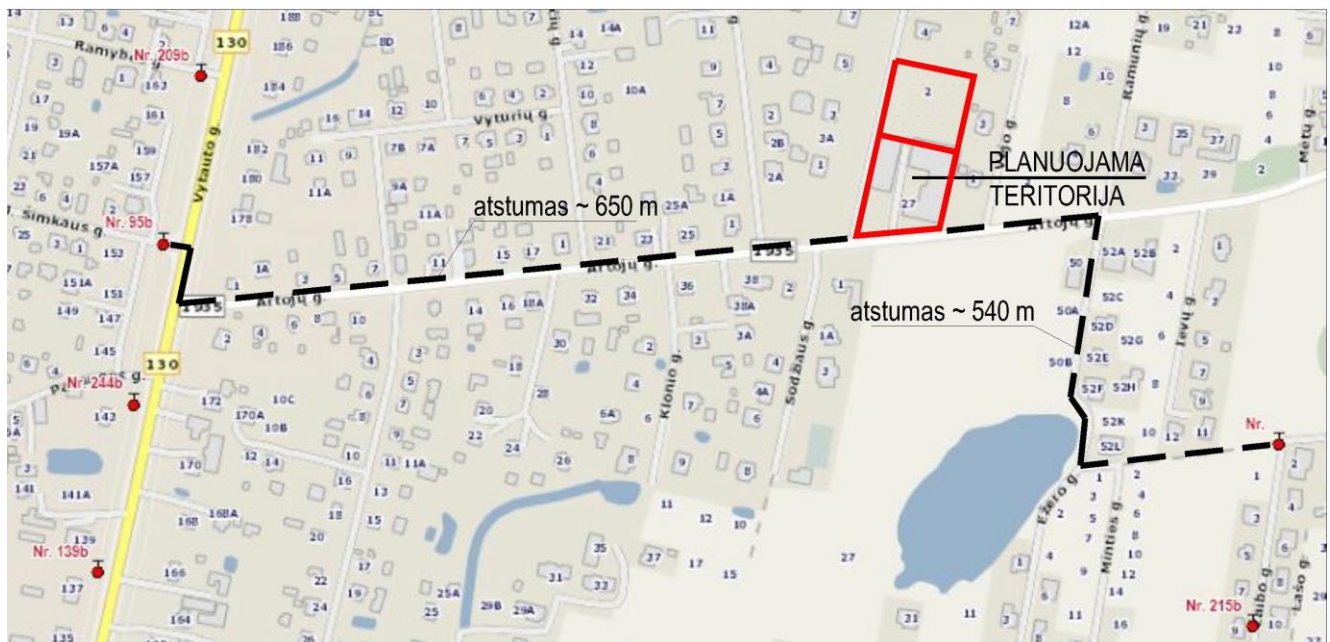
Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

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.

Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės". Detaliojo plano keitimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažuoti, apsisukti) ir šalia jos esančiose Artojų

2017/13-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	12	0

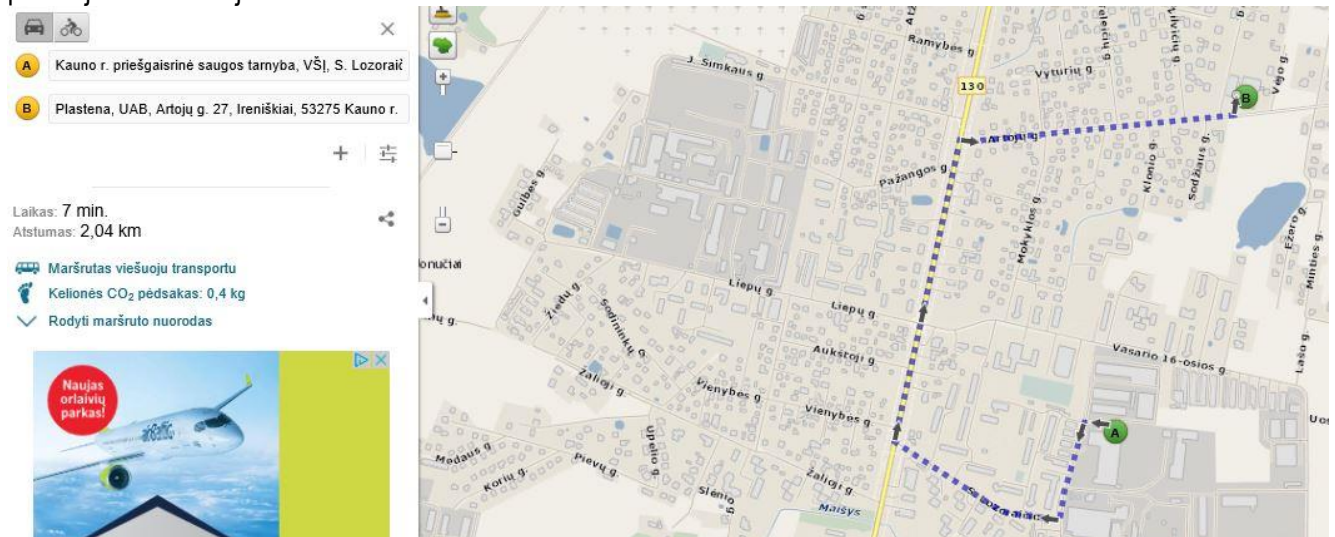
bei Dvaro gatvėse. Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas numatomas iš planuojamo gaisrinio hidranto. Artimiausi esami gaisriniai hydrantai yra Nr.95B J.Šimkaus g./Vytauto g. už ~650 m nuo planuojamos teritorijos, ir Žaibo g./Bičių g. už ~540 m nuo planuojamos teritorijos:



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 atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

Artimiausia yra Kauno apskr. PGV Garliavos komanda, esanti S.Lozoraičio g. 17D, Garliavoje, už 2,04 km nuo planuojamos teritorijos:



SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

2017/09-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	12	0

Planuojamos teritorijos veikla aplinkinėms teritorijoms, tame tarpe ir gyvenamajai aplinkai, įtakos neturės, kas yra grindžiama UAB „Infraplanas“ parengtomis triukšmo ir taršos sklaidos skaičiavimo ataskaitomis (pridedama).

2017/13-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	12	0