

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-06-03 įsakymu Nr. ĮS-951 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 17, žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 17, kadastro Nr. 5223/0008:48.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – UAB „Gintva“ Stasio Lozoraičio g. 17E-2, Garliava (atstovaujama UAB „GEOMETRA“, į. k. 160297055, architekto Mindaugo Bielskaus tel. 869988716)

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 657 71999.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17, žemės sklypo kad Nr. 5223/0008:48.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

Koreguoti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us), nustatyti teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento derinimo stadija: derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno m. savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-03-23 įsakymas Nr. ĮS-633 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-12 įsakymas Nr. ĮS-791 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.

- 2021-04-13 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-370.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-06-03 įsakymu nr. įs-951 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos m., s. Lozoraičio g. 17, žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., s. Lozoraičio g. 17, kadastro nr. 5223/0008:48, darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2021-04-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG176877.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-05-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG177150.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-04-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG176201.
- UAB „Kauno vandenys“ 2021-04-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG176589.
- Telia Lietuva LT, AB 2021-04-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG176031.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2021-04-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG177050.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2021-04-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG175802.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą:

- Kadastrinis Nr. REG177050, kurio plotas 1.6753 ha Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5223/0008:48	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17E	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
1-7	5223/0008:123	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17E	kita (komercinės paskirties objektų teritorijos)	LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Nacionalinės žemės tarnyba

				prie žemės ūkio ministerijos; Sudaryta nuomos sutartis: UAB „Romega“
7-9	5223/0008:119	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17D	kita	LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Nacionalinės žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos; Sudaryta nuomos sutartis: Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie vidaus reikalų ministerijos
9-12	5223/0008:182	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17C	kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Nacionalinės žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos; Sudaryta nuomos sutartis: UAB "NORDIC IDEA"
12-13	5223/0008:150	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 37	kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Nacionalinės žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos; Sudaryta nuomos sutartis: UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ "RUSLINA"
13-14	5223/0008:115	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 17A	kita (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	LIETUVOS RESPUBLIKA; Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Nacionalinės žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos; Sudaryta nuomos sutartis: AKCINĖ BENDROVĖ "KAUNO ENERGIJA"; UAB "ENG
14-17	-	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio gatvė (Valstybinė žemė	-	-

17-22;1	Unik. Nr. 4400/0867/4735	Įregistruotas inžinerinis statinys unik. Nr. 4400/0867/4735 D kategorijos S. Lozoraičio g.	-	-
---------	-----------------------------	---	---	---

Planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais tinklais. Esamiems inžineriniams tinklams yra nurodytos apsaugos zonos.

III. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono tarybos 2014-08-28 sprendimu ts-299.

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy- vumas %	
1	16753	Kita / pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	12,5	80	80	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Užstatymo tipas, statinių statybos zona, riba ir linija – Planuojamoje teritorijoje užstatymo tipas: laisvo planavimo.

Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona nustatoma įvertinus galimą statinių išdėstymą, kuri turi būti tikslinama techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į automobilių stovėjimo vietų poreikį, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymą. Į užstatymo zoną patenkančių esamų inžinerinių

tinklų perkėlimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu.

Užstatymo riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.07:2012 "Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai". Statybos linija neplanuojama. Rengiant statinių techninius projektus, galimas statybos zonos tikslinimas atsižvelgiant į planuojamų statinių aukštingumą bei teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktą.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu normuojamas želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose 10%.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10

Planuojamos teritorijos žaliųjų erdvių užimami plotai atitinka normatyvinius reikalavimus. Priklausomai nuo statinių klasifikavimo pagal jų paskirtį, priklausomųjų želdinių ir želdinių teritorijos dalis procentais nustatoma techninių projektų rengimo metu.

Techninių projektų rengimo metu nustatant statinių statybos vietą turi būti maksimaliai saugomi esami vertingi želdiniai. Iškirštų želdinių atželdinimas pagal parengtą projektą siūlomas savivaldybės institucijos nurodytoje vietoje arba kompensuojama pinigine išraiška. Atsodinamų sodmenų minimalūs kokybės reikalavimai taikomi remiantis LR Aplinkos ministro įsakymu "Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo" 2007-12-14 Nr. D1-674. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

Želdynų tvarkymo darbams vykdyti turi būti rengiami atskiri želdynų tvarkymo projektai. Formuojamame sklype esamų medžių skaičių rekomenduojama išlaikyti – nukirtus, tą patį kiekį ar daugiau būtina atsodinti sklype. Rekomenduojama atsodinti tos pačios rūšies medžius kaip ir kertamų. Kertamų medžių kiekius ir atsodinamų medžių vietas tikslinti rengiant techninį projektą.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama

teritorija nepatenka į NATURA2000 teritorijas

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje kultūros vertybių įregistruota nėra.

Automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas - vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai" 30 lentele gamybos ir pramonės paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 100 kv. m. darbo patalpų ploto, sandėliavimo paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 200 kv. m. sandėlių patalpų ploto. Planuojamame sklype nurodomos 102 vietos automobiliams parkuoti ir 6 vietos sunkvežimiams. automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje bei jų skaičius yra sąlyginis turi būti koreguojamas rengiant techninį projektą, pagal projektuojamą pastatą, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Automobilių stovėjimo vietų įrengimas yra galimas panaudojant užstatymo zoną.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. d1-955/1-312 nuostatomis. Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė privažiuoti prie pastatų. Techninio projekto metu planuojamoje teritorijoje bus suprojektuota ir įrengta apsisukimo aikštelė gaisriniam transportui. Šalia planuojamos teritorijos yra įrengtas gaisrinis hidrantas.

Esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos nurodomos atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas bei esamas komunikacijas.

Planuojamų inžinerinių tinklų vieta yra preliminarai – bus tikslinama techninio projekto metu.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Esant poreikiui techninio projekto metu po nurodoma užstatymo zona patenkančius inžinerinius tinklus būtina iškelti pagal techniniam projektui išduotus suinteresuotų institucijų reikalavimus.

Žemės sklype esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais.

Eksplloatuojant inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos 2019 m . birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Įvažos į žemės sklypą:

5. Įvažiavimai į žemės sklypą yra iš S. Lozoraičio gatvės (D kategorijos gatvė) per žemės sklype kad. Nr. 5223/0008:0103 esantį kelio servitutą:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis)(pagal NT registro Nr. 44/1626872 duomenis).

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovas

Artūras Nosenko

Architektas

Mindaugas Bielskus