

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija apima šiuos sklypus:



1 pav. Situacijos schema

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "**a**" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/40377; kad. Nr.: 5223/0010:37 Garliavos m.k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *žemės ūkio*, būdas nenustatytas. Plotas: 0,4620 ha. Adresas: **Gedimino g. 36**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype įregistruotų pastatų nėra.

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas nuosavybės teise priklauso S.Videikos įmonei „Santera“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "**b**" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/48768; kad. Nr.: 5223/0010:10 Garliavos m. k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos*. Plotas: 0,1774 ha. Adresas: **Atgimimo g. 2A**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype įregistruotų pastatų nėra.

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Sklypas nuosavybės teise priklauso S.Videikos įmonei „Santera“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "**C**" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/10501; kad. Nr.: 5223/0010:36 Garliavos m. k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Plotas: 0,4003 ha. Adresas: **Vytauto g. 111B**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype stovi pastatas - parduotuvė, Un.Nr. 4400-1083-1120, pažymėjimas plane - 1E1g.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (*viešpataujantis*).

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Sklypas nuosavybės teise priklauso S.Videikos įmonei „Santera“, sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis su sporto klubu "Fitness Factory Gym". Pastatas priklauso S.Videikos įmonei „Santera“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "**d**" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/48123; kad. Nr.: 5223/0010:9 Garliavos m. k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Plotas: 0,7152 ha. Adresas: **Vytauto g. 111C**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype įregistruotas statinys: susisiektimo komunikacijos - automobilių stovėjimo aikštelė, Un.Nr. 4400-1081-6103.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas (*tarnaujantis daiktas*) AB "VST" - 0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis*) - eksploatuoti, bei statyti modulinę transformatorinę, servituto turėtojas: AB"VST";
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis*), teisės naudotojai: 5247/0009:15 savininkas;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (*tarnaujantis*), teisės naudotojai: 5247/0009:15 savininkas.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas nuosavybės teise priklauso S.Videikos įmonei „Santera“, sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis su sporto klubu "Fitness Factory Gym". Statinys priklauso S.Videikos įmonei „Santera“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "**e**" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/504815; kad. Nr.: 5223/0010:13 Garliavos m. k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *žemės ūkio*, būdas: *kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai*. Plotas: 0,2098 ha. Adresas: **nesuteiktas**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype pastatų nėra.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*);
- Kelio servitutas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 10.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Sklypas nuosavybės teise priklauso S.Videikos įmonei „Santera“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "f" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/18010; kad. Nr.: 5223/0010:5 Garliavos m. k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Plotas: 0,0920 ha. Adresas: **Vytauto g 109**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype pastatų nėra.

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Sklypas nuosavybės teise priklauso S.Videikos įmonei „Santera“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "g" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/20233; kad. Nr.: 5223/0010:7 Garliavos m. k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Plotas: 0,7152 ha. Adresas: **Vytauto g. 111**, Garliava, Kauno r. sav.

Sklype stovi pastatas - parduotuvė, Un.Nr. 4400-4799-0727, pažymėjimas plane - 1E1g.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*);
- Teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) žemės sklypų kad. Nr. 5233/0010:11 ir kad. Nr. 5233/0010:5 savininkams.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise – Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta nuomos sutartis su S.Videikos įmone „Santera“.

Bendras planuojamos teritorijos plotas – 2,4936 ha.

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija, Savanorių pr. 371, Kaunas, tel. Nr. 30 55 03.

Detaliojo plano iniciatorė – S.Videikos įmonė „Santera“.

Detaliojo plano rengėja – architektė Inga Tarnauskienė, at. Nr. A1228.

Detaliojo plano rengimo tikslai:

1. Pakeisti žemės sklypų, esančių Kauno r. sav. Garliavos sen., Garliavos m.: Vytauto g., kadastro Nr. 5223/0010:13 ir Gedimino g. 36, kadastro Nr. 5223/0010:37, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir nustatyti žemės naudojimo būdus;

2. Prie Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. TS- 275 patvirtintu detalioju planu suformuoto žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., Vytauto g. 109, kadastro Nr. 5223/0010:5, kurio plotas 0,0920 ha, prijungti žemės sklypus, esančius Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m.: Vytauto g., kadastro Nr. 5223/0010:13, kurio plotas 0,2098 ha, Vytauto g. 111B, kadastro Nr. 5223/0010:36, kurio plotas 0,4003 ha, Vytauto g. 111C, kadastro Nr. 5223/0010:9, kurio plotas 0,7152 ha, Atgimimo g. 2A, kadastro Nr. 5223/0010:10, kurio plotas 0,1774 ha ir Gedimino g. 36, kadastro Nr. 5223/0010:37, kurio plotas 0,4620 ha;

3. Nustatyti visos planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas: neatliekamas nes planavimo tikslai, vadovaujantis LRV nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nėra SPAV vertinimo objektas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas vertinimas: nerengiami.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypų savininkės ir vieno sklypo nuomininkės prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-04-20 įsakymu Nr. ĮS-1403 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-13 įsakymu Nr. ĮS-1725 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, detaliojo plano darbų rengimo programa, 2022-05-13 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-589 bei Kauno rajono savivaldybės bei kitų atsakingų institucijų išduotomis sąlygomis.

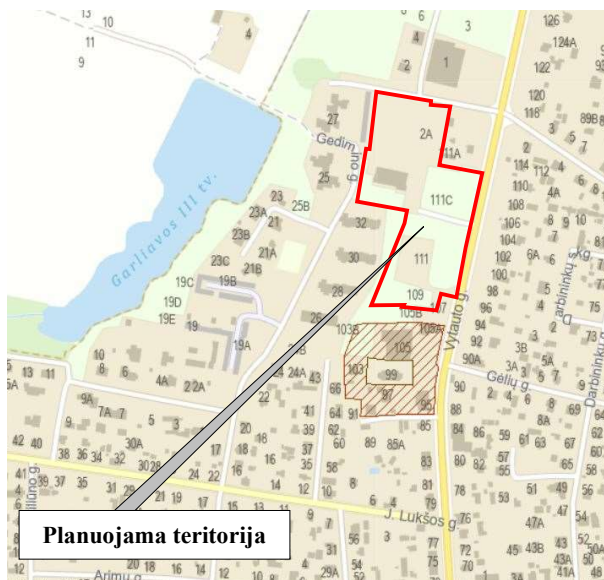
2. SKLYPŲ ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2020 m. gegužės mėn. UAB „Topoprojektas ir Ko“ atlikta topografinė nuotrauka, topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinė sistemos TIIS duomenys bei planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

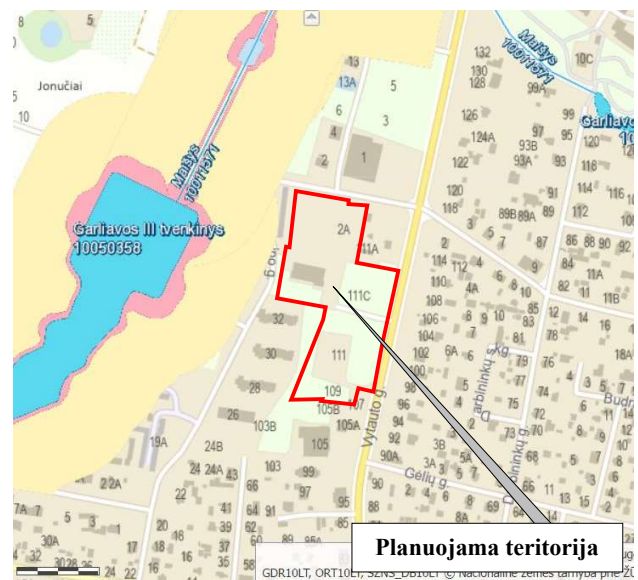
Planuojamos teritorijos reljefas yra beveik lygus, jis nežymiai per visą teritorijos ilgį keičiasi nuo 71,00 absoliutinės altitudės šiaurės pusėje iki 72,00 – 72,25 šiaurėje.

Planuojama teritorija šiaurės pusėje ribojasi su D kategorijos Atgimimo gatve, vakarų pusėje glaudžiasi prie D kategorijos Gedimino gatvės ir prie daugiabučių gyvenamųjų sklypų Gedimino g. 28, 30, 32, pietuose atsiremia į mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypą Vytauto g. 103A (parengtas detalusis planas, keičiantis teritorijos naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritoriją) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypą Vytauto g. 105B (detalusis planas nerengtas). Rytuose maža atkarpa planuojami sklypai glaudžiasi prie komercinės paskirties objektų sklypo Vytauto g. 107 (sklype veikia automobilių plovykla) ir komercinės paskirties objektų sklypo Vytauto g. 111 (sklype veikia degalinė), o likusia dalimi - prie Vytauto g. - valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 130 Kaunas - Prienai – Alytus.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų ar kultūros paveldo objektų teritorijas ir jų apsaugos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ar juostas:



2 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt su pažymėtais nekilnojamojo kultūros paveldo objektais



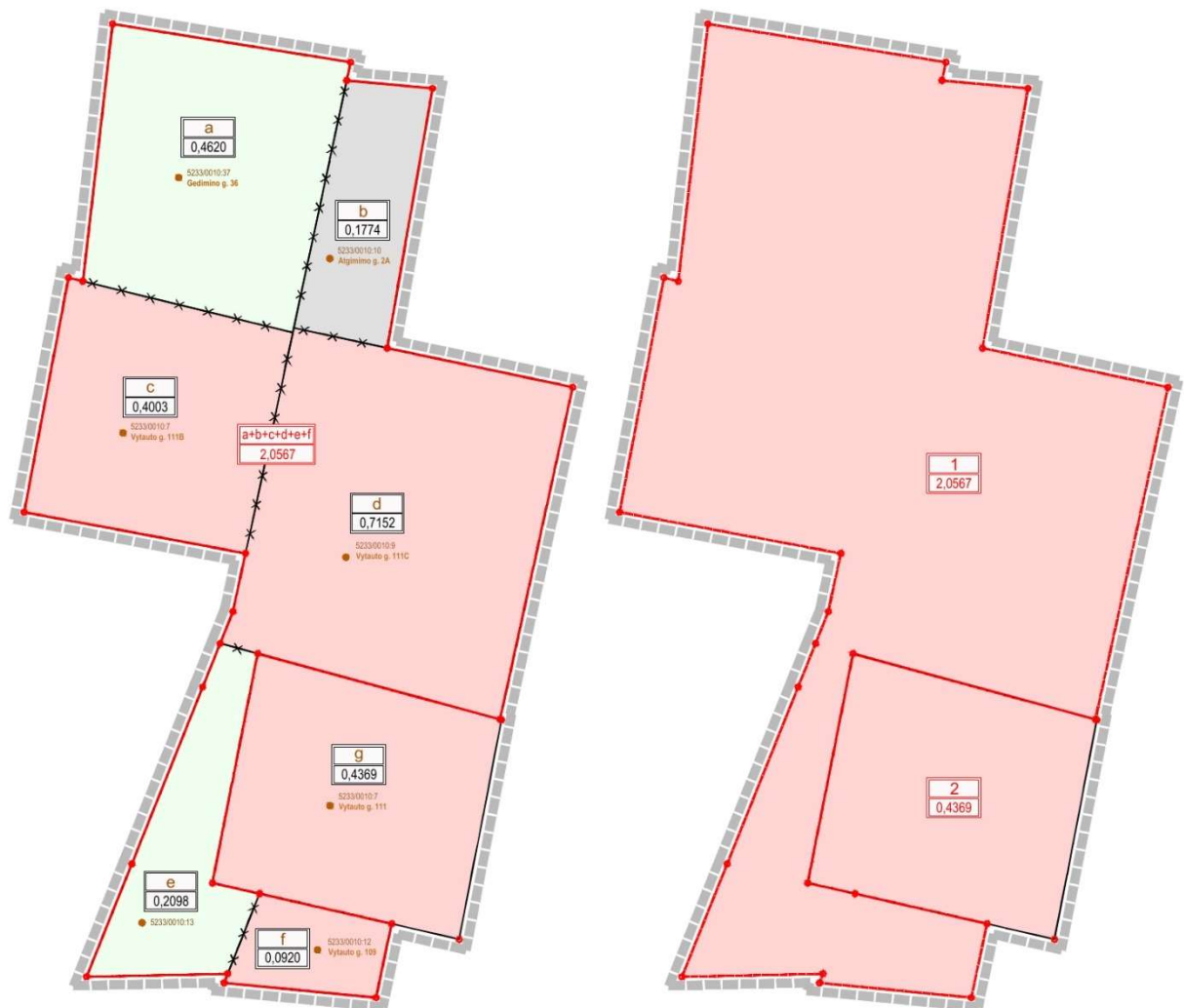
3 pav. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis www.uetk.lt

Sklypuose 2022-08 UAB „Želdynų vizija“ atlikta medžių inventorizacija, planuojamoje teritorijoje iš viso auga 41 medis. Želdinių žiniaraščiai pridedami detaliojo plano sprendinių prieduose.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje veikia parduotuvė, sporto klubas, tačiau didžioji teritorijos dalis, nors yra prižiūrėta, yra nenaudojama.

3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

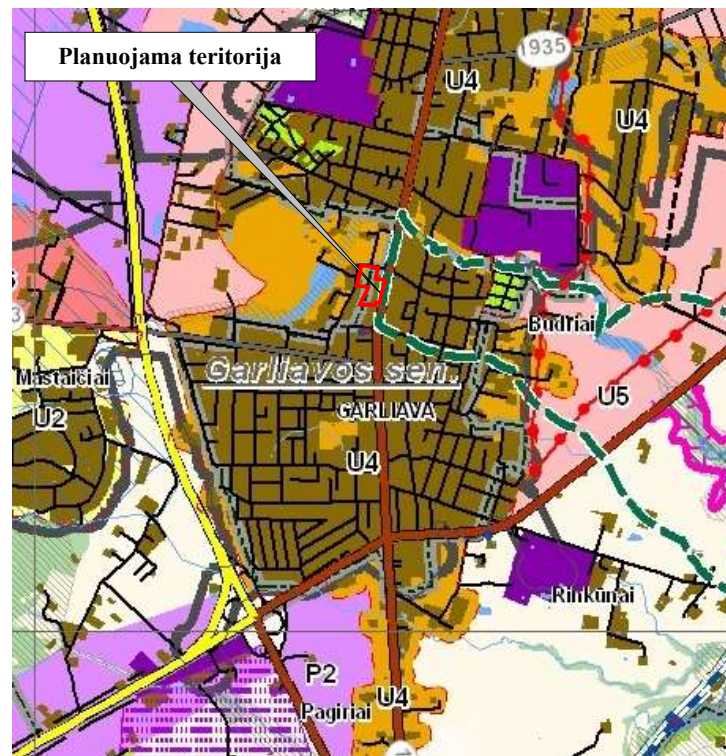
- Žemės sklypų, kad. Nr. 5223/0010:13 ("e") ir sklypo Gedimino g. 36 ("a") pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš *žemės ūkio* keičiama į *kitą*, nustatomas žemės naudojimo būdas - *komercinės paskirties objektų teritorijos*; žemės sklypo Atgimimo g. 2A naudojimo būdas iš *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų* teritorijų keičiamas į *komercinės paskirties objektų teritorijų*;
- Esami įregistruoti sklypai Gedimino g. 36 (0,4620 ha), Atgimimo g. 2A (0,1774 ha), Vytauto g. 111B (0,4003 ha), Vytauto g. 111C (0,7152 ha), sklypas kad. Nr. 5233/0010:13 ir sklypas Vytauto g. 109 (0,0920 ha) sujungiami į vieną 2,0567 ha sklypą (sklypo Vytauto g. 111 ribos nekeičiamos):



$$\begin{matrix} a \\ 0,4620 \end{matrix} + \begin{matrix} b \\ 0,1774 \end{matrix} + \begin{matrix} c \\ 0,4003 \end{matrix} + \begin{matrix} d \\ 0,7152 \end{matrix} + \begin{matrix} e \\ 0,2098 \end{matrix} + \begin{matrix} f \\ 0,0920 \end{matrix} = \begin{matrix} a+b+c+d+e+f=1 \\ 2,0567 \end{matrix}$$

$$\begin{matrix} g \\ 0,4369 \end{matrix} = \begin{matrix} 2 \\ 0,4369 \end{matrix}$$

Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatoma veikla atitinka ir Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinius, kuriuose nagrinėjama teritorija yra pažymėta kaip esama užstatyta/ plėtros teritorija U4 (Garliavos miestas išskirtas kaip vietinis vystytinas centras – esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorija), čia, be kitų galimos ir komercinės paskirties teritorijos. Užstatymo tankumas pagal bendrojo plano sprendinius - 0,8, intensyvumas - iki 0,8, maksimalus pastatų aukštis - 12,5 m:

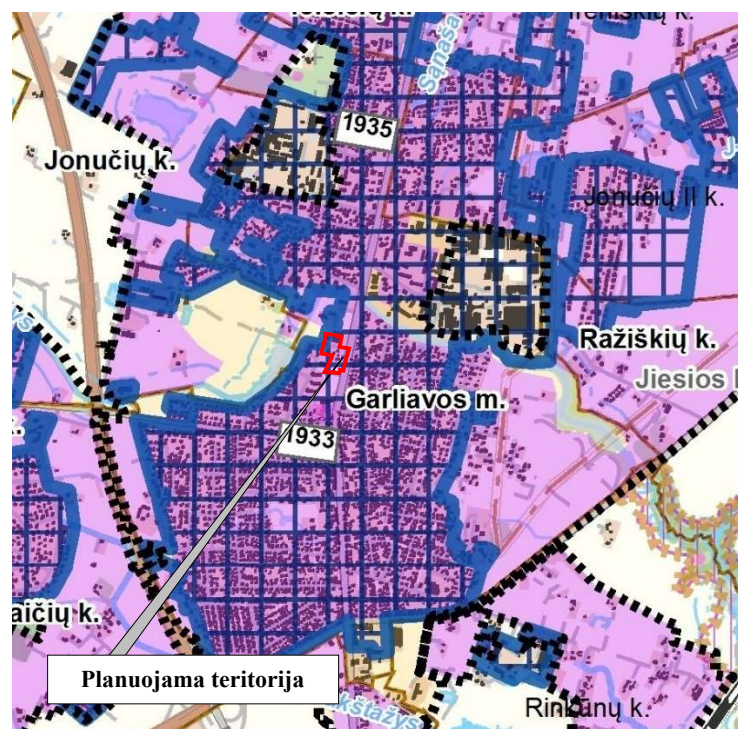


4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (1-ojo pakeitimo koregavimo) sprendinių Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

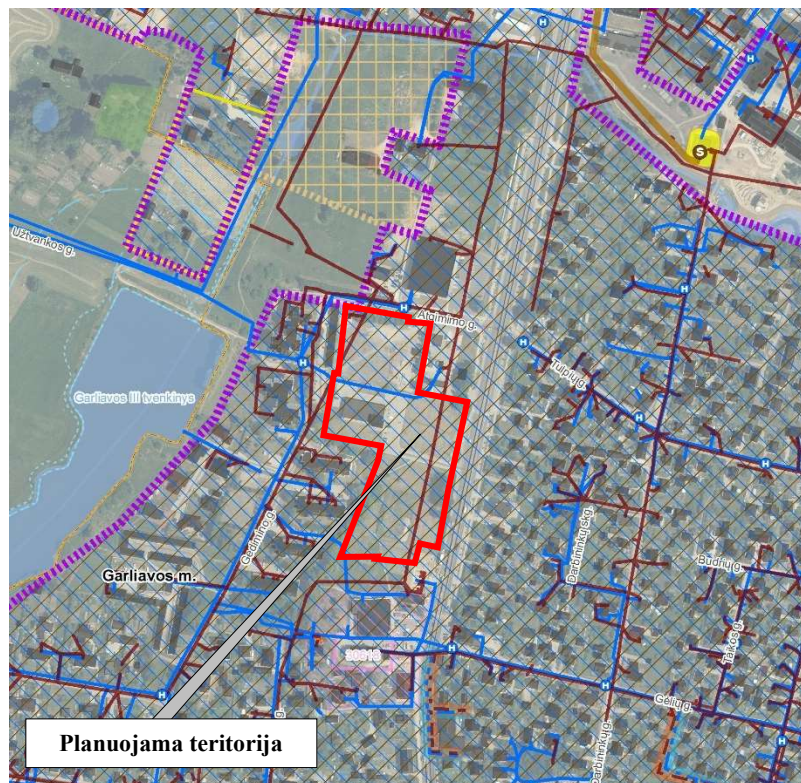
Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos analizė kraštovaizdžio, urbanistinių struktūrų, želdynų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros aspektais, kitų bendrojo plano sprendinių bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste yra pateikta esamos būklės analizės aiškinamajame rašte.

Planuojamos teritorijos analizė galiojančių specialiųjų planų kontekste:

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose visa planuojama teritorija yra pažymėta kaip centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotojo arba individualiojo nuotekų tvarkymo zona, Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone:



5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256



6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, Garliavos miesto brėžinio

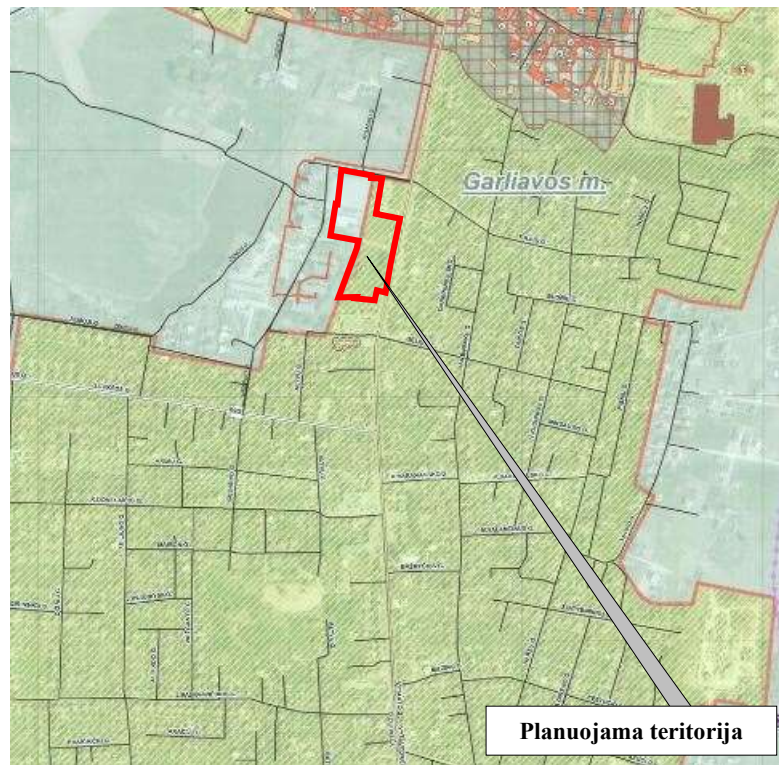
Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane, patvirtintame Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345, lietaus nuotekų plėtra nenumatyta, parodyti esami lietaus nuotekų tinklai, o dalis planuojamos teritorijos yra pažymėta kaip paviršinių lietaus nuotekų baseinas 182 :



7 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, Garliavos miesto brėžinio

Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43 patvirtintame Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinime daugiau nei pusė planuojamos teritorijos yra pažymėta kaip konkurencinė šilumos tiekimo

zona. Ši zona apima teritorijas, kuriose įrengta gamtinių dujų sistema. Šioje zonoje numatomas šilumos tiekimas iš centralizuotų šilumos tinklų arba iš vietinių (individualių) katilinių, taip pat galima naudoti ir kitus atsinaujinančius neiškastinius energijos šaltinius:



8 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43, Garliavos miesto brėžinio

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano rengimo tikslai:

1. Pakeisti žemės sklypų, esančių Kauno r. sav. Garliavos sen., Garliavos m.: Vytauto g., kadastro Nr. 5223/0010:13 ir Gedimino g. 36, kadastro Nr. 5223/0010:37, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir nustatyti žemės naudojimo būdus;
2. Prie Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. TS- 275 patvirtintu detalioju planu suformuoto žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., Vytauto g. 109, kadastro Nr. 5223/0010:5, kurio plotas 0,0920 ha, prijungti žemės sklypus, esančius Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m.: Vytauto g., kadastro Nr. 5223/0010:13, kurio plotas 0,2098 ha, Vytauto g. 111B, kadastro Nr. 5223/0010:36, kurio plotas 0,4003 ha, Vytauto g. 111C, kadastro Nr. 5223/0010:9, kurio plotas 0,7152 ha, Atgimimo g. 2A, kadastro Nr. 5223/0010:10, kurio plotas 0,1774 ha ir Gedimino g. 36, kadastro Nr. 5223/0010:37, kurio plotas 0,4620 ha;
3. Nustatyti visos planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos, esamų pastatų ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: sujungus sklypus ir juos perdalinus, naujai suformuotuose sklypuose statinių statybos zonos zona išdėstomos remiantis užsakovo pateikta užduotimi, esamais apribojimais ir teisės aktuose numatytais reikalavimais.

Rengiant pastatų techninius projektus privaloma vadovautis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Skačiuojama, kad detaliojame plane sklypuose numatyti 12,50 m aukščio pastatai gali būti statomi 5,0 m atstumu nuo sklypo ribų (žr. pastatų atitraukimo nuo sklypo ribų schemą). Gavus gretimo sklypo savininko sutikimą, šių atstumų galima neišlaikyti.

Planuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 bus statomi sublokuoti pastatai, taip suformuojant kompleksinį prekybos miestelį. Pastato statybai sklype Nr. 1 prie sklypo ribų tarp taškų 21-22-23-24-25 gautas gretimo sklypo patikėtinės - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus 2022-07-12 sutikimas Nr. 7SD-3542-(14.7.137 E.). Pastato statybai sklype Nr. 2 prie sklypo ribų tarp taškų 21-22-23-24-25 gautas gretimų sklypų savininkės - S.Videikos įmonės 2022-08-05 sutikimas.

Sklype Nr. 1, be pastatų, dar planuojama statyti inžinerinį statinį - reklamos stulpą, kurio H= 6,00 m.

Gretimame sklype Vytauto g. 111 veikia skysto kuro ir dujų degalinė. Joje esančių įrenginių apsaugos zonos nustatytos pagal vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pagal degalinės rekonstrukcijos techninio projekto sprendinius. Degalinės įrenginių apsaugos zonoje nei pastatai, nei automobilių stovėjimo aikštelės neprojektuojamos.

Kituose aplinkiniuose sklypuose vykdoma veikla, esami pastatai ar inžineriniai tinklai bei gamtiniai objektai neįtakoja detaliojo plano sprendinių ir neriboja užstatymo.

Planuojama teritorija patenka į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 130 Kaunas - Prienai – Alytus, kuri Garliavos mieste turi Vytauto gatvės pavadinimą, 50 metrų apsaugos zoną. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, kelių apsaugos zonoje, miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą projektui, leidžiama statyti, kurie nesuję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu. Planuojami sklypai yra išsidėstę Garliavos mieste, šalia valstybinės reikšmės kelio ruožo, pažymėto nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“, todėl naujų pastatų statyba krašto kelio apsaugos zonoje projektuojama vadovaujantis LR susisiekimo ministro 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 "Dėl pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonoje tvarkos aprašo patvirtinimo" p. 5 ir 5.1.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimu: planuojama teritorija nepapuoia į urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu svarbias teritorijas, saugomas ar kultūros paveldo teritorijas. Urbanistiniu požiūriu nei užstatymo aukštingumu, nei pobūdžiu planuojama teritorija neišsiskiria iš bendro teritorijos urbanistinio ir kraštovaizdžio konteksto. Planuojami sprendiniai pratęs toje pačioje Vytauto g. pusėje besiformuojančių komercinių pastatų liniją. Planuojamas maksimalus pastatų aukštis – iki 12,50 m neišsiskiria iš aplinkinio užstatymo, - kituose patvirtintu detaliuoju planu suplanuotuose komercinės paskirties sklypuose numatytas užstatymo aukštis yra 8,50 m, tačiau už planuojamos teritorijos išsidėstę daugiabučiai pastatai yra aukštesni – 4 aukštų, t.y., panašaus aukščio, kaip ir planuojami detaliuoju planu pastatai.

Aiški statinių statybos linija prie Vytauto gatvės, pusėje, kurioje yra planuojama teritorija, nėra susiformavusi, todėl statybos linija neprojektuojama ir šiuo detaliuoju planu.

Sklypuose pastatai bus išdėstyti panašiai, kaip ir kitų, netoliese nuo planuojamos teritorijos esančių, prekybos centrų: prie gatvės planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, o už jų – prekybos ir paslaugų paskirties pastatai.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės: tam, kad būtų įvertinta prognozuojama komercinės veiklos planuojamuose sklypuose įtaka aplinkos kokybei ir higieninei būklei, 2022 m. liepos mėn. detaliojo plano iniciatoriaus užsakymu UAB „Ekostruktūra“ atliko triukšmo ir oro taršos vertinimą.

Atlikti prognoziniai akustiniai skaičiavimai parodė, kad dėl PŪV sukeliama triukšmo (transporto srautas į teritoriją, rotacija aikštelėse, krovos darbai, ŠVOK) triukšmo viršijimų pagal HN 33:2011 artimiausiose gyvenamosiose aplinkose nenumatoma. Atlikti prognoziniai akustiniai skaičiavimai nuo PŪV teritorijos generuosiančio transporto kartu su foniniais triukšmo šaltiniais parodė, kad triukšmo lygis gyvenamosiose aplinkose sumažės, o viršijimų nebus. Triukšmo lygio sumažėjimo priežastis – planuojami pastatai, kurie tarnautų kaip barjerai tarp gatvės ir gyvenamųjų aplinkų. Triukšmo lygis sumažėtų nuo -1,3 iki -19,7 dB(A).

Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona ar keliamas triukšmas darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495 pakeitimo įstatyme, bus atlikti iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo.

Transporto organizavimo: visos įvažos į planuojamą teritoriją iš Vytauto gatvės - valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 130 Kaunas - Prienai - Alytus - yra esamos (tik iš esamos įvažos į gretimą sklypą Vytauto g. 111A projektuojamas papildomas įsukimas į sklypą Nr. 1). Planuojama viena nauja įvažą į sklypą Nr. 1 iš D kategorijos Atgimimo gatvės. Automobilius galima parkuoti tik sklypų ribose.

Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo:

- vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas: projektuojamus sklypus kerta magistraliniai buitės nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai. Iškeliama vandentiekio linija, patenkanti į planuojamo pastato zoną, užtikrinant vandentiekio tiekimą sklypui Vytauto g. 111, į kurį nueina iškeliamas vandentiekio tinklas. Nauji vandentiekio tinklai į pastatus atvedami iš Gedimino gatvės, nuo esamų vandentiekio tinklų d150. Iškeliama buitės nuotekų linija, nueinanti į sklypą Atgimimo g. 2, patenkanti į planuojamo pastato zoną. Nauji buitės nuotekų tinklai į projektuojamus pastatus atvedami iš projektuojamuose sklypuose esančios buitės nuotekų linijos d400. Lietaus vanduo nuo automobilių stovėjimo aikštelių, prieš nuvedant į sklypuose esančius centralizuotus tinklus, turi būti išvalomas naftos gaudyklėje;
- elektros energija: sklype stovi elektros transformatorinė pastotė; statant naujus pastatus būtina gauti sąlygas elektros prisijungimui, kuriose, pagal prašomą galią ir bus nurodyta elektros tinklų pajungimo vieta;
- ryšiai: naikinamas ryšio šulinys ir dalis ryšio tinklų; nauji ryšio tinklai į projektuojamus pastatus atvedami prisijungiant prie esamų tinklų ir iš esamo šulinio Nr. 11;
- šildymas: planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną, t.y. statytojas gali rinktis norimą šildymo būdą. Tikslus šildymo būdas bus parinktas techninio projekto rengimo metu;
- dujotiekio tinklai: sklypą kerta vidutinio slėgio dujotiekio tinklai. Jei techninio projekto metu paaiškės, kad juos reikia iškelti, tai būtina padaryti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
- Melioracijos tinklai ir įrenginiai: statinių statyba projektuojamuose sklypuose galima tik atlikus esamų drenažo tinklų pertvarkymą taip, kad būtų užtikrintas drenažo tinklų veikimas gretimuose sklypuose. Melioracijos tinklai bus tvarkomi sklypo savininkų ar naudotojų lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“.

Gaisrinės saugos: planuojama teritorija papuola į daugiau nei 2 esamų priešgaisrinių hidrantų aptarnavimo spindulio - 200 m – teritoriją:



Techninio projekto metu tikslus vandens kiekis, reikalingas išorės gaisrų gesinimui, skaičiuojamas pagal "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles", patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (aktualia redakcija). Apsisukimo aikštelės gaisriniais automobiliais neprojektuojamos, nes sklypuose planuojama po kelias įvažas, t.y. gaisriniais automobiliais apsisukti nereikės.

Rengiant techninius pastatų projektus, būtina išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nurodytus "Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose", patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338. Kadangi ant projektuojamų sklypų ribų pastatai bus blokuojami, techninio projekto rengimo metu būtina įvertinti

priešgaisrinių sienų (ekranų) poreikį ir, esant reikalui, jas suprojektuoti ir įrengti kaip numatyta "Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose" (detaliojo plano rengimo metu tikslių gaisrinių skaičiavimų pateikti nėra galimybės, nes tokiems skaičiavimams reikalingi detalūs pastatų techninių projektų duomenys).

Trečiųjų asmenų interesų apsaugos, socialinių interesų: detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Sklypuose numatoma veikla nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, netrikdys elektros tiekimo.

Sklype Nr. 1 planuojama kurti socialinę erdvę ne tik pastate, bet ir lauke. Prie planuojamo prekybos centro bus projektuojama vaikų žaidimų aikštelė, poilsio erdvė. Bus išsaugoti pėsčiųjų ryšiai tarp esamų daugiabučių sklypų ir Vytauto gatvės.

5. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Sklypų architektūriniai – urbanistiniai apribojimai

SKLYPAS NR. 1 (plotas – 20 567 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA);

Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 12,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,80;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,80;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 10 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis daiktas*) sklypuose Vytauto g. 103A, 107 bei projektuojamame sklype Nr. 2;
- S1-1 (*įregistruotas*) – Servitutas (*tarnaujantis daiktas*) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas: eksploatuoti, bei statyti modulinę transformatorinę, servituto turėtojas: AB"VST" – 52 m²;
- S1-2 – (*įregistruotas*) - Servitutas (*tarnaujantis daiktas*) AB "VST" - 0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas – 141 m²;
- S1-3 - (*projektuojamas*) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) transformatorinę pastotę eksploatuojančiai organizacijai – 254 m²;
- S1-4 - (*projektuojamas*) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 savininkams – 345 m²;
- S1-5 - (*projektuojamas*) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 savininkams – 43 m²;
- S1-6 - (*projektuojamas*) - Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) UAB "Kauno vandenys" – 107 m²;
- S1-7 - (*projektuojamas*) - Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) UAB "Kauno vandenys" – 461 m²;
- S1-8 - (*projektuojamas*) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) žemės sklypo Vytauto g. 105B savininkams – 89 m².

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (50 m nuo kelio briaunos);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m ir po 5 m abipus tinklų bei po 10 m abipus magistralinių tinklų);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelių);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelių, 5,0 m spinduliu aplink transformatorinę pastotę);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 1 m abipus tinklo);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (visas sklypas);
- Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (pagal degalinės įrenginių talpą).

SKLYPAS NR. 2 (plotas – 4 369 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA);

Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 12,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,80;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,80;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 10 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis daiktas*) sklype Vytauto g. 107 ir projektuojamame sklype Nr. 1;
- S2-1 (*projektuojamas*) – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamo sklypo Nr. 1 savininkams – 477 m²;
- S2-2 – (*jregistruotas*) - Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) žemės sklypo Vytauto g. 107 savininkams, kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis daiktas*) žemės sklypų Vytauto g. 105B ir 107 savininkams– 92 m²;
- S2-3 - (*projektuojamas*) - Servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) UAB "Kauno vandenys" – 312 m².

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (50 m nuo kelio briaunos);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m ir po 5 m abipus tinklų bei po 10 m abipus magistralinių tinklų);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelių);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelių);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (po 1 m abipus tinklo);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (visas sklypas).

÷

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, aktualia jo redakcija, įsigaliojusia 2020-07-01, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalų planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse numatyta tvarka.

Projekto vadovė

Inga Tarnauskienė