SITUACIJOS SCHEMA (ištrauka iš www.regia.lt)

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO KAUNO R. SAV., GARLIAVOS APYLINKIŲ SEN., RAŽIŠKIŲ K., ROKŲ PL. 27, KADASTRO NR. 5260/0005:22, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ

Adresas: Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Rokų pl. 27
Unikalus daikto Nr. 5260-0005-0022;
Žemės sklypo kadastro Nr. 5260/0005:22;
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 1,7945 ha;
Nuosavybė: UAB "Projektana"
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPE ESAMUS STATINIUS - Nėra.

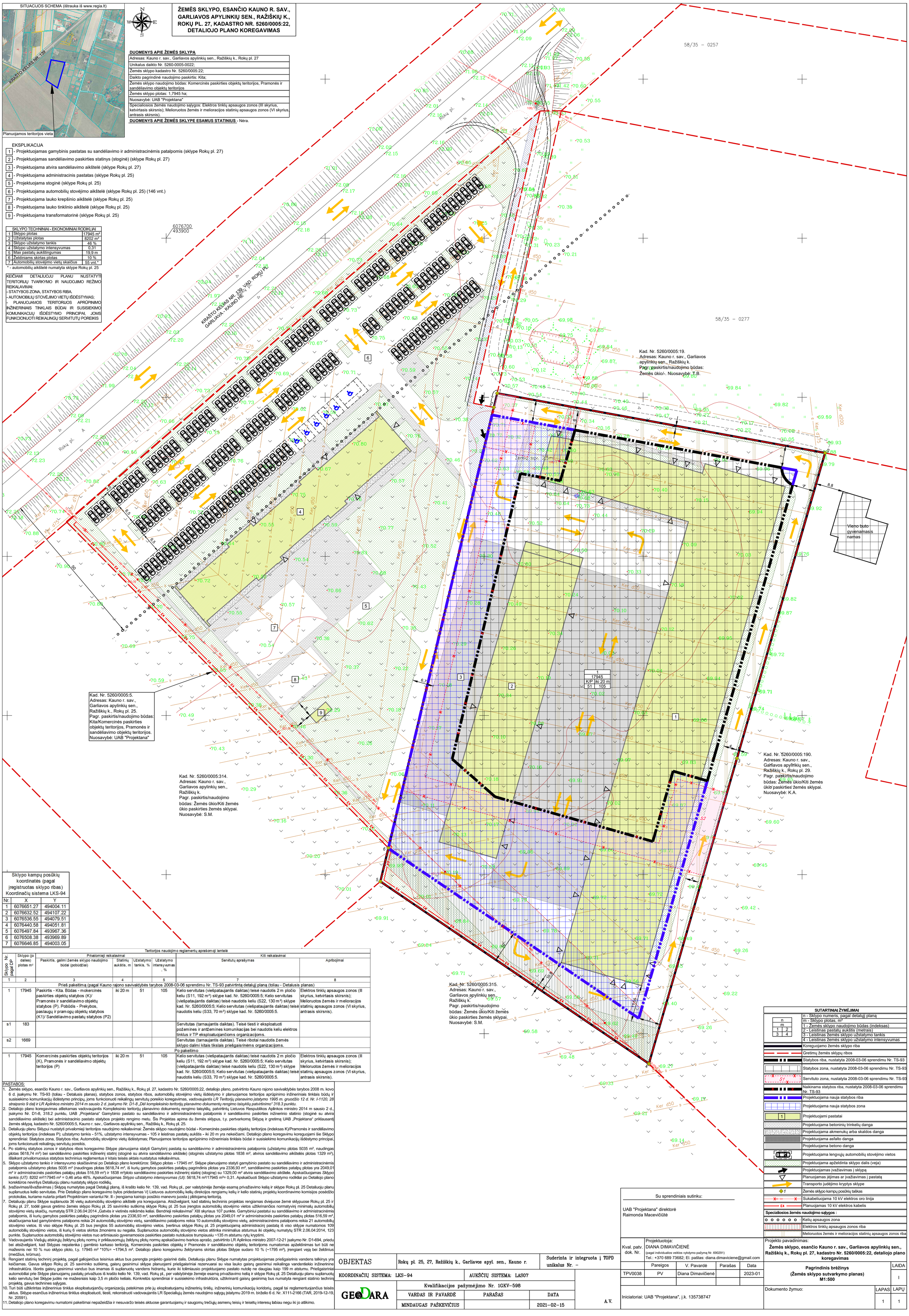
EKSPLIKACIJA

1 - Projektuojamas gamybinis pastatas su sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis (sklype Rokų pl. 27)
2 - Projektuojamas sandėliavimo paskirties statinys (stoginė) (sklype Rokų pl. 27)
3 - Projektuojama atvira sandėliavimo aikštelė (sklype Rokų pl. 27)
4 - Projektuojama administracinis pastatas (sklype Rokų pl. 25)
5 - Projektuojama stoginė (sklype Rokų pl. 25)
6 - Projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė (sklype Rokų pl. 25) (146 vnt.)
7 - Projektuojama lauko krepšinio aikštelė (sklype Rokų pl. 25)
8 - Projektuojama lauko tinklinio aikštelė (sklype Rokų pl. 25)
9 - Projektuojama transformatorinė (sklype Rokų pl. 25)

SKLYPO TECHNINIAI - EKONOMINIAI RODIKLIAI		
1	Sklypo plotas	17945 m²
2	Užstatytas plotas	8202 m²
3	Sklypo užstatymo tankis	46 %
4	Sklypo užstatymo intensyvumas	0,31
5	Max pastatų aukštingumas	19,9 m
6	Želdiniams skirtas plotas	10 %
7	Automobilių stovėjimo vietų skaičius	55 vnt.*

* - automobilių aikštelė numatyta sklype Rokų pl. 25

KEIČIAMI DETALIUOJU PLANU NUSTATYTI TERITORIJŲ TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI:
- STATYBOS ZONA, STATYBOS RIBA.
- AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ IŠDĖSTYMAS;
- PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPAI, JOMS FUNKCIONUOTI REIKALINGŲ SERVITUTŲ POREIKIS



Sklypo kampų posūkių koordinatės (pagal įregistruotas sklypo ribas) Koordinačių sistema LKS-94		
Nr.	X	Y
1	6076651.27	494004.11
2	6076632.52	494107.22
3	6076536.55	494079.51
4	6076440.58	494051.81
5	6076497.84	493967.36
6	6076508.38	493969.89
7	6076646.85	494003.05

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

Sklypo Nr. pagal DP	Sklypo (jo dalies) plotas m²	Privalomieji reikalavimai: Paskirtis, galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	Statinių aukštis, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas, %	Kiti reikalavimai: Servitutų aprašymas	Apribojimai
1	2	3	4	5		7	8
Prieš pakeitimą (pagal Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93 patvirtintą detalųjį planą (toliau - Detalusis planas)							
1	17945	Paskirtis - Kita. Būdas - mokercinės paskirties objektų statybos (K)/ Pramonės ir sandėliavimo objektų statybos (P). Pobūdis - Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)/ Sandėliavimo pastatų statybos (P2)	iki 20 m	51	105	Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis 2 m pločio keliu (S11, 192 m²) sklype kad. Nr. 5260/0005:5; Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis keliu (S22, 130 m²) sklype kad. Nr. 5260/0005:5; Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis keliu (S33, 70 m²) sklype kad. Nr. 5260/0005:5.	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
s1	183					Servitutas (tarnaujantis daiktas). Teisė tiesti ir eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas bei naudotis keliu elektros tinklus ir TP eksploatuojančioms organizacijoms.	
s2	1669					Servitutas (tarnaujantis daiktas). Teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais priešgaisrinėms organizacijoms.	
Po pakeitimo							
1	17945	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)	iki 20 m	51	105	Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis 2 m pločio keliu (S11, 192 m²) sklype kad. Nr. 5260/0005:5; Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis keliu (S22, 130 m²) sklype kad. Nr. 5260/0005:5; Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis keliu (S33, 70 m²) sklype kad. Nr. 5260/0005:5.	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

PASTABOS:

1. Žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Rokų pl. 27, kadastro Nr. 5260/0005:22, detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. TS-93 (toliau - Detalusis planas), statybos zonos, statybos ribos, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo ir planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikio koregavimas, *vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120, 28 straipsnio 9 dalį ir LR Aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 318.3 punktu.*
2. Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d., įsakymo Nr. D1-8, 318.2 punktu, UAB „Projektana“ Gamybinio pastato su sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis ir sandėliavimo paskirties inžinerinio statinio (stoginė su atvira sandėliavimo aikštele) bei administracinio pastato statybos projekto rengimo metu. Šis Projektas apima du žemės sklypus, t.y. pertvarkomą Sklypą ir gretimą UAB „Projektana“ priklausantį žemės sklypą, kadastro Nr. 5260/0005:5, Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Rokų pl. 25.
3. Detaliuoju planu Sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai: Žemės sklypo naudojimo būdai - Komercinės paskirties objektų teritorijos (indeksas K)/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (indeksas P); užstatymo tankis - 51%, užstatymo intensyvumas - 105 ir leistinas pastatų aukštis - iki 20 m yra nekeičiami. Detaliojo plano koregavimu koreguojami šie Sklypo sprendiniai: Statybos zona, Statybos riba; Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.
4. Po statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimo Sklype planuojama statyti Gamybinį pastatą su sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis (užstatymo plotas 5035 m², naudingas plotas 5618,74 m²) bei sandėliavimo paskirties inžinerinį statinį (stoginė su atvira sandėliavimo aikštele) (stoginės užstatymo plotas 1838 m², atviros sandėliavimo aikštelės plotas 1329 m²), išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitais teisės aktais nustatytus reikalavimus.
5. Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai po Detaliojo plano korektūros: Sklypo plotas - 17945 m². Sklype planuojamo statyti gamybinio pastato su sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis užstatymo plotas 5035 m² (naudingas plotas 5618,74 m², iš kurių gamybos paskirties patalpų pagrindinis plotas yra 2336,93 m², sandėliavimo paskirties patalpų plotas yra 2049,01 m² ir administracinės paskirties patalpų plotas 516,59 m²) ir 1838 m²ploto sandėliavimo paskirties inžinerinį statinį (stoginę) su 1329,00 m² atvira sandėliavimo aikštele. Apskaičiuojamas *Sklypo tankis (UT):* 8202 m²/17945 m² = 0,46 arba 46%. Apskaičiuojamas *Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):* 5618,74 m²/17945 m²= 0,31. Apskaičiuoti Sklypo užstatymo rodikliai po Detaliojo plano korektūros neviršys Detaliuoju planu nustatytų sklypo rodiklių.
6. Įvažiavimas/išvažiavimas į Sklypą numatytas pagal Detalųjį planą, iš krašto kelio Nr. 139, vad. Rokų pl., per valstybinėje žemėje esamą privažiavimo kelią ir sklype Rokų pl. 25 Detaliuoju planu suplanuotus kelio servitutas. Prie Detaliojo plano koregavimo byłos pridedamas VĮ Lietuvos automobilių kelių direkcijos rengiamų kelių ir kelio statinių projektų koordinavimo komisijos posėdžio protokolas, kuriame nutarta pritarti Projektiniam variantui Nr. II - Įrengiama kairiojo posūkio manevro juosta į plėtojamą teritoriją.
7. Detaliuoju planu Sklype suplanuota 36 vietų automobilių stovėjimo aikštelė yra koreguojama. Atsižvelgiant, kad statinių techninis projektas rengiamas dviejuose žemė sklypuose Rokų pl. 25 ir Rokų pl. 27, todėl gavus gretimo žemės sklypo Rokų pl. 25 savininko sutikimą sklype Rokų pl. 25 bus įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte. Gamybiniui pastatui su sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis, iš kurių gamybos paskirties patalpų pagrindinis plotas yra 2336,93 m², sandėliavimo paskirties patalpų plotas yra 2049,01 m² ir administracinės paskirties patalpų plotas 516,59 m², skaičiuojama kad gamybinėms patalpoms reikia 24 automobilių stovėjimo vietų, sandėliavimo patalpoms reikia 10 automobilių stovėjimo vietų, administracinėms patalpoms reikia 21 automobilių stovėjimo vietos. Iš viso sklype Rokų pl. 25 bus įrengtos 55 automobilių stovėjimo vietos. Įvertinus sklype Rokų pl. 25 projektuojamą administracinį pastatą iš viso sklype numatomos 109 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių 6 vietos skirtos žmonėms su negalia. Suplanuotos automobilių stovėjimo vietos atitinka minimalius atstumus iki objektų numatytų STR 2.06.04:2014, 123 punkte. Suplanuotos automobilių stovėjimo vietos nuo artimiausio gyvenamosios paskirties pastato nutolusios trumpiausiu ~135 m atstumu ryšį kryptimi.
8. Vadovaujantis Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694, priedu bei atsižvelgiant, kad Sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, Komercinės paskirties objektų ir Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms numatomas apželdinimas turi būti ne mažesnis nei 10 % nuo sklypo ploto, t.y. 17945 m² *10%= ~1794,5 m². Detaliojo plano koregavimu želdynams skirtas plotas Sklype sudaro 10 % (~1795 m²), įrenginant vėją bei želdinius (medžius, krūmus).
9. Rengiant statinių techninį projektą, pagal galiojančius teisinius aktus bus parengta projekto gaisrinė dalis. Detaliuoju planu Sklype numatytas projektuojamas priešgaisrinis vandens telkinys yra keičiamas. Gavus sklypo Rokų pl. 25 savininko sutikimą, gaisrų gesinimui sklype planuojami priešgaisriniai rezervuarai su visa lauko gaisrų gesinimui reikalinga vandentiekio inžinerinine infrastruktūra. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš suplanuotų vandens hidrantų, kurie iki tolimiausio projektuojamo pastato nutolę ne daugiau kaip 199 m atstumu. Priešgaisriniai automobiliai prie Sklype planuojamų pastatų privažiuos iš krašto kelio Nr. 139, vad. Rokų pl., per valstybinėje žemėje esamą privažiavimo kelią ir sklype Rokų pl. 25 Detaliuoju planu suplanuotų kelio servitutų bei Sklype judės ne mažesniais kaip 3,5 m pločio keliais. Konkretūs sprendiniai ir susisiekimo infrastruktūra, užtikrinanti gaisrų gesinimą bus numatyta rengiant statinio techninį projektą, gavus techninės sąlygas.
10. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridorių, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, tiesti, rekonstruoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166 (TAR, 2019-12-19, Nr. 20591).
11. Detaliojo plano koregavimu numatomi pakeitimai nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki jo atlikimo.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

n	
m	
1	2
3	4

- n - Sklypo numeris, pagal detaliųjį planą
- m - Sklypo plotas, m²
- 1 - Žemės sklypo naudojimo būdas (indeksas)
- 2 - Leistinas pastatų aukštis (metrais)
- 3 - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis
- 4 - Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas
- Koreguojamo žemės sklypo riba
- Gretimų žemės sklypų ribos
- Statybos riba, nustatyta 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93
- Statybos zona, nustatyta 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93
- S1 Servituto zona, nustatyta 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93
- Naikinama statybos riba, nustatyta 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93
- Projektuojama nauja statybos riba
- Projektuojama nauja statybos zona
- 1 Projektuojami pastatai
- Projektuojama betoninių trinkelių danga
- Projektuojama akmenukų arba skaldos danga
- Projektuojama asfalto danga
- Projektuojama betono danga
- Projektuojama lengvųjų automobilių stovėjimo vietos
- Projektuojama apželdinta sklypo dalis (veja)
- Projektuojamas įvažiavimas į sklypą
- Planuojamas įėjimas ar įvažiavimas į pastatą
- Transporto judėjimo kryptys sklype
- 1 Žemės sklypo kampų posūkių taškas
- X Sukabeliuojama 10 kV elektros oro linija
- E4 Planuojamas 10 kV elektros kabelis

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- Kelių apsaugos zona
- Elektros tinklų apsaugos zonos riba
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos riba

Su sprendiniais sutinku:

UAB "Projektana" direktorė
Raimonda Macevičiūtė

OBJEKTAS	Rokų pl. 25, 27, Ražiškių k., Garliavos apyl. sen., Kauno r.	Suderinta ir integruota į TOPD unikalus Nr. –
KOORDINAČIŲ SISTEMA: LKS-94	AUKŠČIŲ SISTEMA: LAS07	
GEODARA	Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 1GKV-598	

VARDAS IR PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA
MINDAUGAS PAŠKEVIČIUS		2021-02-15

A.V.

Kval. patv. dok. Nr.

Projektuotoja:
DIANA DIMAVIČIENĖ
(pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291)
Tel.: +370 689 73682; El. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
TPV0038	PV	Diana Dimavičienė		2023-01

Iniciatoriai: UAB "Projektana", į.k. 135738747

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Ražiškių k., Rokų pl. 27, kadastro Nr. 5260/0005:22, detaliojo plano koregavimas

Pagrindinis brėžinys
(Žemės sklypo sutvarkymo planas)
M1:500

LAIDA: I

Dokumento žymuo:

LAPAS	LAPŲ
1	1