

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-06-19 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0010:155, detaliojo plano keitimas
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – UAB "Adampolis holding"

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

Planuojamos teritorijos dislokacija:

- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 76, kadastro Nr. 5233/0010:155.
- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 74, kadastro Nr. 5233/0010:26.
- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 70, kadastro Nr. 5233/0010:138.
- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 72, kadastro Nr. 5233/0010:152.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. Žemės sklypų, kadastro Nr. 5233/0010:138, kadastro Nr. 5233/0010:152, kadastro Nr. 5233/0010:26, kadastro Nr. 5233/0010:155 sujungimas į vieną ir padalinimas į du ar daugiau žemės sklypų;
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, 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 r. savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-09-20 įsakymas Nr. ĮS-3336 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo“.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-14 įsakymas Nr. ĮS-3688 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų

programos patvirtinimo“.

- 2022-10-31 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-1385.
- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-06-19 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0010:155, detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa.
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2022-11-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251516.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-11-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250363.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-11-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249892.
- Telia Lietuva LT, AB 2022-11-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250176.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys" 2022-11-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251483.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249424.
- Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2022-11-18 teritorijų planavimo sąlygos REG250812.
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-11-22 teritorijų planavimo sąlygos REG251212.
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2022-11-17 teritorijų planavimo sąlygos REG250655.
- Uždaroji akcinė bendrovė " Kauno vandenys" 2022-11-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250033.

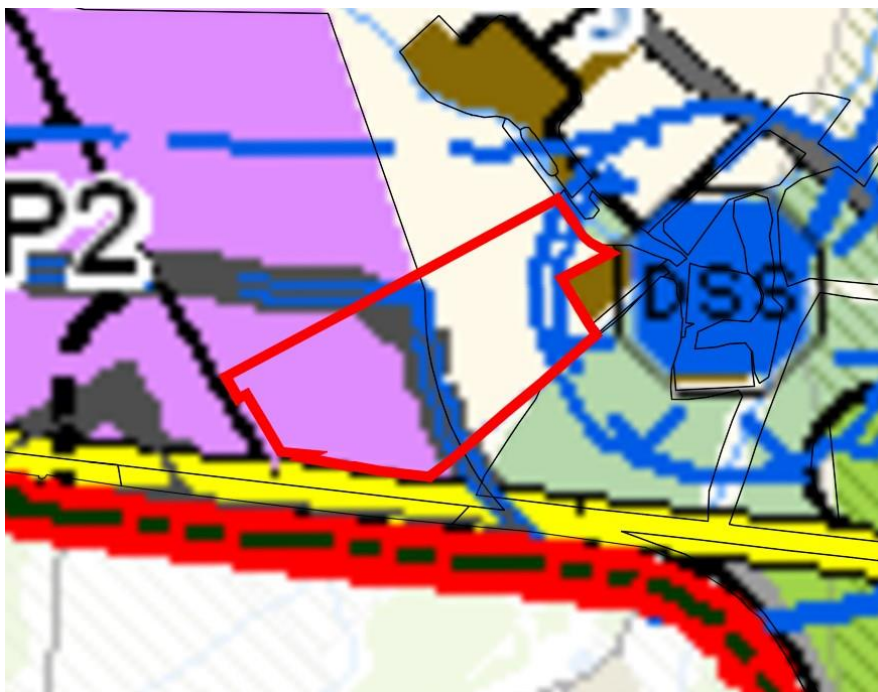
II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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

Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 76, kadastro Nr. 5233/0010:155.
- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 74, kadastro Nr. 5233/0010:26.
- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 70, kadastro Nr. 5233/0010:138.
- Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 72, kadastro Nr. 5233/0010:152.

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.

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra bei į Žemės ūkio teritorijas.

Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų kūrimas galimas ne tik bendrojo plano I-ojo pakeitimo brėžinyje „Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

pažymėtose teritorijose. Iš esmės jų įrengimas ir atitinkamas žemės paskirties keitimas leidžiamas bet kurioje Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietoje, jeigu numatoma veikla galima pagal toje teritorijoje galiojančius veiklos apribojimus (gamtinės aplinkos, kultūros paveldo objektų, inžinerinės infrastruktūros) ir nepažeidžia trečiųjų šalių interesų. Sprendimą tenkinti ar netenkinti prašymą pagal atitinkamus pateiktus dokumentus, priima Kauno rajono savivaldybės administracija (pagal įstatymu suteiktą vietos savivaldos teisę), įvertindama vietovės aplinkybes.

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.



Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama šalia planuojamos teritorijos yra Kauno miesto aglomeracijos Kauno rajone teritorija.



Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka.

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius šalia planuojamos teritorijos yra Jono Pauliaus II piligrimų kelias.



Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350, ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350, sprendinius planuojama teritorija patenka centralizuotų aprūpinimo šiluma teritorijas.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
5217/0014:518	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 76	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "Adampolis holding"
5233/0010:26	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 74	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "Adampolis holding"
5233/0010:138	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 70	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "Adampolis holding"
5233/0010:152	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 72	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	UAB "Adampolis holding"

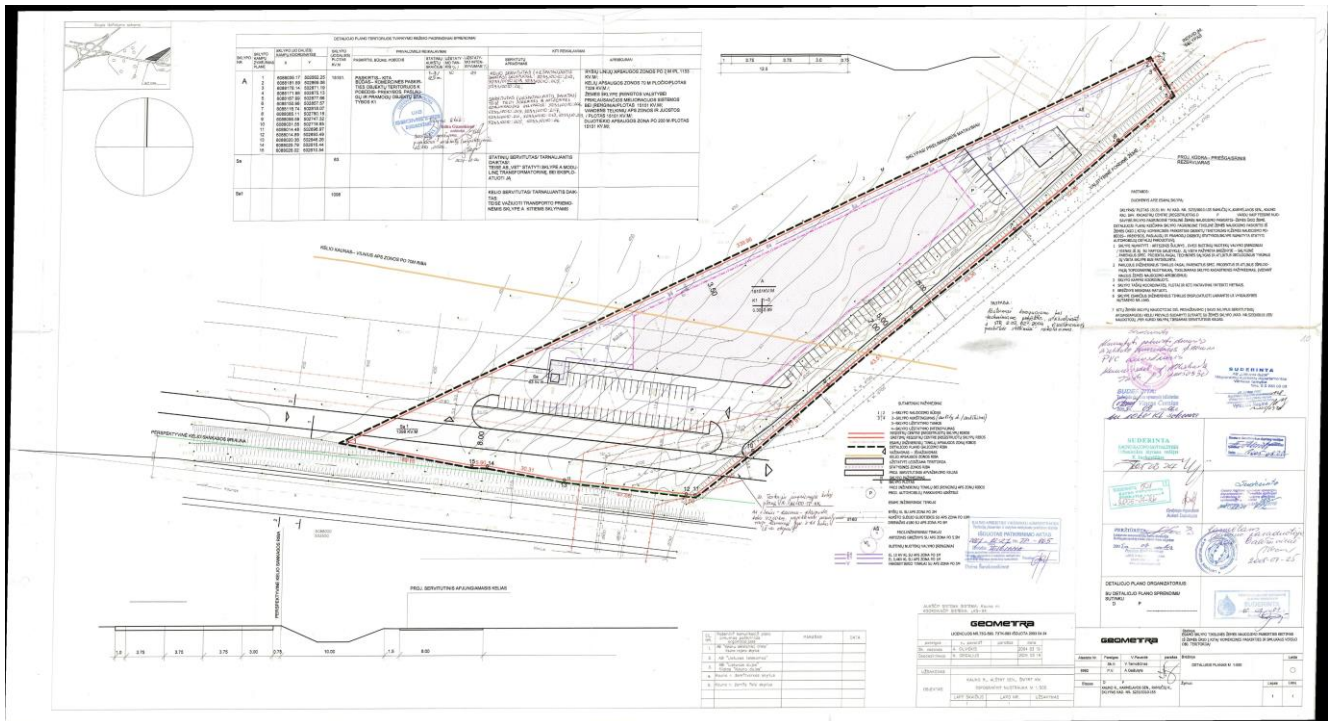
Planuojamos teritorijos gretimybės:

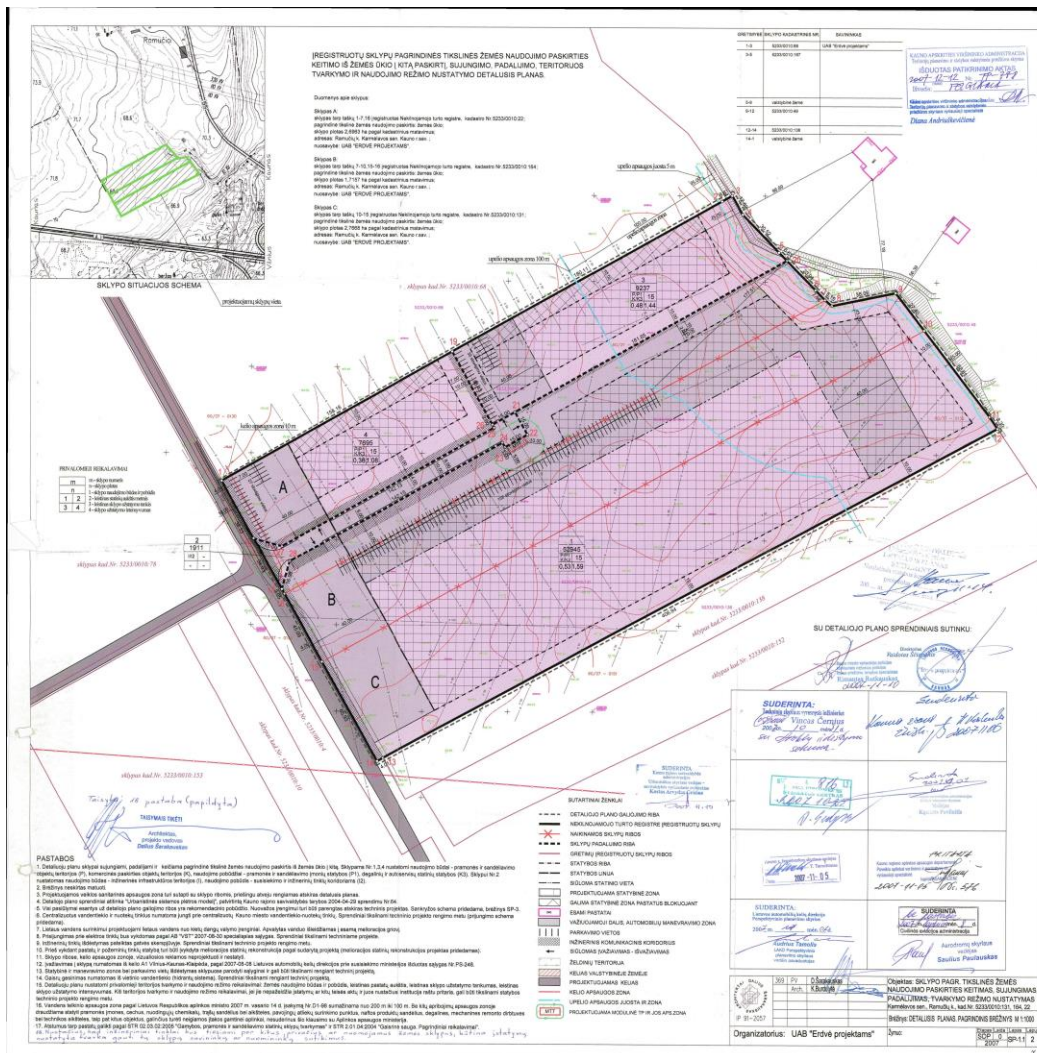
Tarp žemės sklypų posūkio kampų	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis (naudojimo būdai)	Nuosavybės teisė
1-2	5233/0010:284	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 68	kita (komercinės paskirties objektų teritorijos / pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)	UAB "INTERSKOG"
2;3;20	5233/0010:285	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Erdvės g. 66	kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / komercinės paskirties objektų teritorijos)	UAB "KAMINEROS GRUPĖ"; UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ "ANTRA KRYPTIS"
20-24	5217/7001:6	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ryto g. 3	kita (gyvenamosios teritorijos/mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	PRIVATŪS ASMENYS
24-26	-	Valstybinė žemė	-	-
26-29	5233/0010:115	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Silvestro Žukausko g. 55	kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)	INDIVIDUALI ĮMONĖ "VAILENDAS"
29-31	-	Valstybinė žemė	-	-
31-34;	5233/0010:173	Kauno r. sav.,	Miškų ūkio (ūkinių	UAB "INTERSKOG"

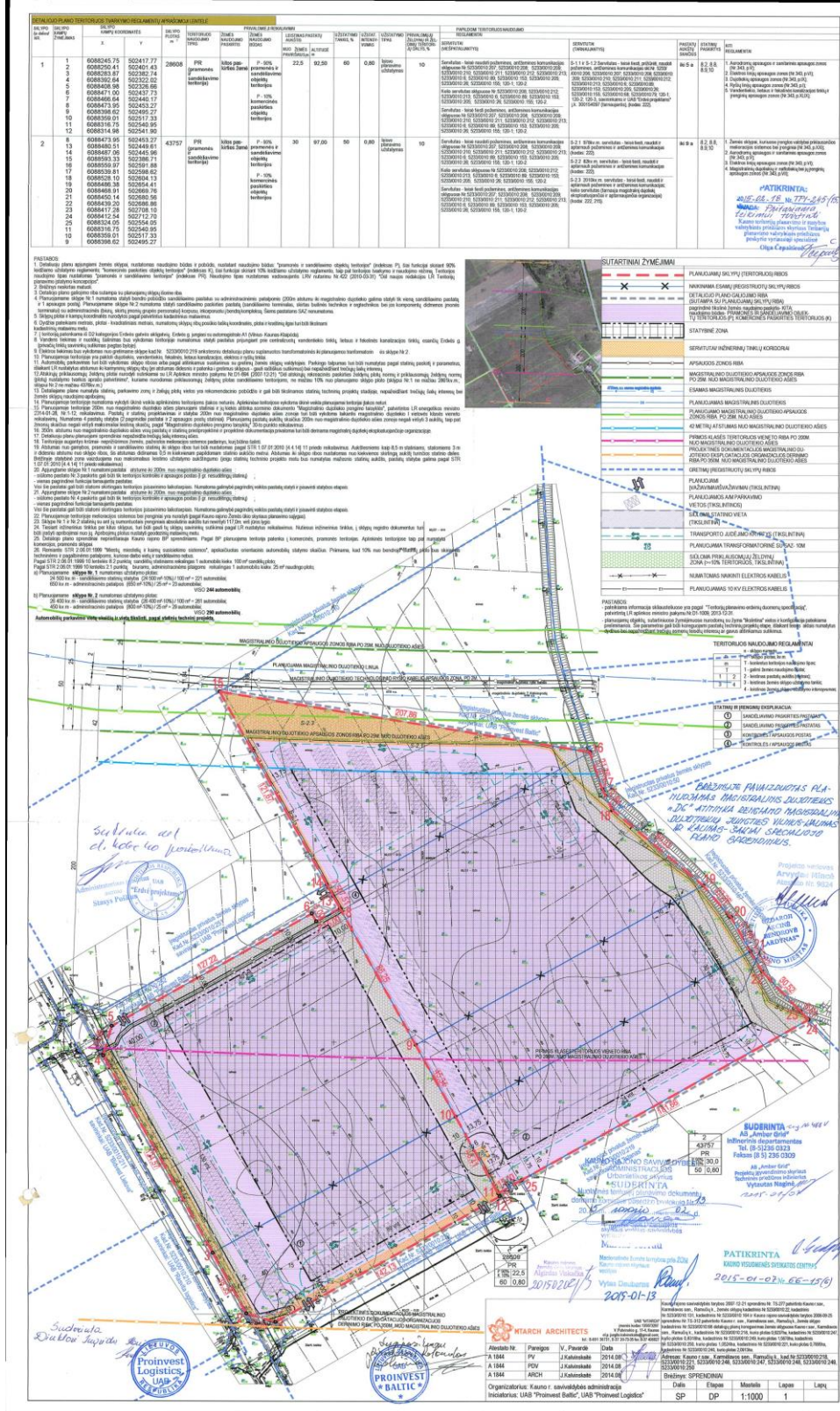
17-19; 6		Karmėlavos sen., Martinavos k.	miškų sklypai)	
6-11	5233/7001:2	Kauno r. sav., Kauno r. sav. teritorija	kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	LIETUVOS RESPUBLIKA; VALSTYBINĖS ŽEMĖS PATIKĖJIMO TEISĖ: AKCINĖ BENDROVĖ LIETUVOS AUTOMOBILIŲ KELIŲ DIREKCIJA.
11-16; 1	-	Valstybinė žemė, Erdvės g. (D kategorijos gatvė)	-	-

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

Nagrinėjamoje teritorijoje parengtų detaliųjų planų fragmentai:







Vadovaujantis nagrinėjamoje teritorijoje parengtais detalesiais planais inžinerinė infrastruktūra yra išspręsta.

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%, komercinės paskirties objektų teritorijos – 10%.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai - Vadovaujantis LR saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis nagrinėjama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Nagrinėjama teritorija nepatenka į NATURA2000 teritorijas.

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, nagrinėjamoje teritorijoje kultūros vertybių įregistruota nėra.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai elektros tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai dujotiekio tinklai. Nagrinėjamoje teritorijos yra atvesti požeminės ryšių linijos. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai bei leitaus nuotekų tinklai.

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypai, kadastro Nr. 5233/0010:138, kadastro Nr. 5233/0010:152, kadastro Nr. 5233/0010:26 ir kadastro Nr. 5233/0010:155 sujungiami į vieną sklypą ir padalinimi tris žemės sklypus. Žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypui Nr. 3 nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

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

Duomenys apie suplanuotus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy- vumas %	
1	28802	Kita / komercinės paskirties objektų teritorijos	15	80	250	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) . Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
2	8669	Kita / komercinės paskirties objektų teritorijos	15	80	250	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) . Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos III skyrius,

						vienuoliktasis skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
3	25953	Kita / pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	8,5*	80	60	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) . Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

*Galioja gyvenamiesiems ir viešiesiems pastatams, negalioja pastatams ir statiniams su specifine technologija ir bažnyčioms.

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.

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%, komercinės paskirties 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.

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.

Detaliajame plane automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas yra salyginis ir bus tikslinamas techninio projekto metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė pagal techninio projekto metu projektuojamus pastatus. Automobilių stovėjimo veitų įrengimas yra galimas panaudojant užstatymo zoną. Automobilių stovėjimo vietos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje bei jų skaičius yra salyginis turi būti koreguojamas rengiant techninį projektą, pagal projektuojamą pastatą, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano keitimas 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. Planuojamoje teritorijoje planuojama įrengti du gaisrinius hidrantus.

Inžineriniai tinklai planuojami atsižvelgiant į suinteresuotų institucijų išduotas planavimo sąlygas.

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

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

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai elektros tinklai. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių tinklų apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai dujotiekio tinklai. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių tinklų apsaugos zonos.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti požeminės ryšių linijos. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodyta projektuojama ryšių linija. Ruošiant techninį projektą, būtina gauti iš Telia Lietuva, AB projektavimo sąlygas.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti požeminiai vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai bei leitaus nuotekų tinklai. Esamiems tinklams yra nurodytos tinklų apsaugos zonos. Apsaugos zonoje be tinklus eksploatuojančios įmonės raštiško sutikimo statyba draudžiama.

Detaliojo plano keitimas 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.

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

Įvažos į žemės sklypus:

Įvažiavimai į žemės sklypus yra iš Erdvės gatvės (D kategorijos gatvė) per planuojamą servitutinį pravažiavimą.

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 koordinatės. Duomenys gauti iš VI „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinama atlikus kadastrinius matavimus.

Projekto vadovė



Zita Normantienė

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektas



Egidijus Stašelis