

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

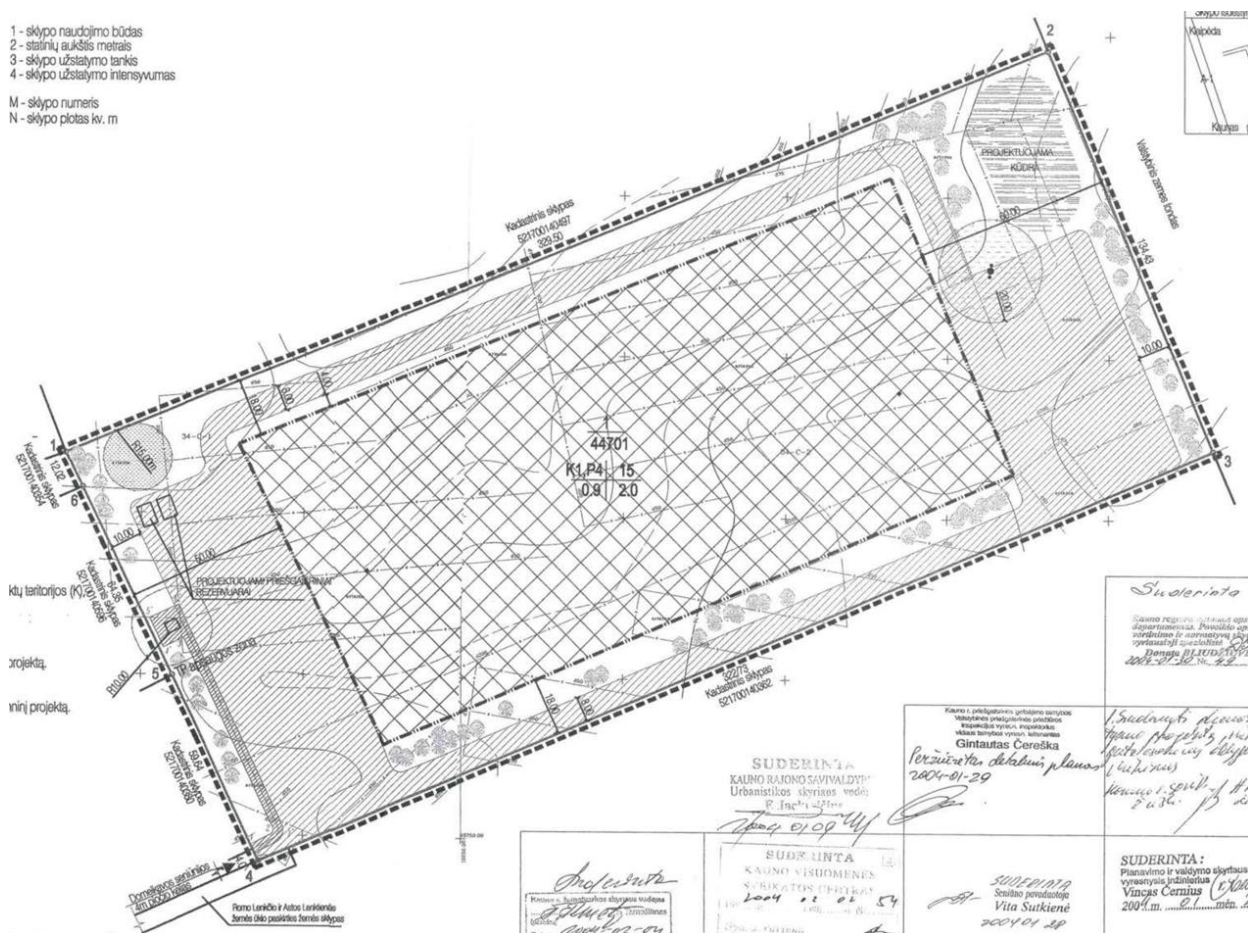
1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypo raidos istorija:

2004 metais, žemės sklypo savininko prašymu, buvo parengtas žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., 498 skl. (sklypo kadastrinis Nr. 5217/0014:498) detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. 189 „Dėl sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo detaliojo plano“ (toliau – patvirtintas detalusis planas). Detaliojo plano tikslas buvo įregistruoto sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas į kitos paskirties žemę. Žemės sklypo savininkas norėjo statyti komercinės paskirties objektus ir sandėlius. Patvirtintu detalioju planu planuojamai teritorijai buvo nustatyti šie reglamentai: sklypo plotas 44701 m², žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas: komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija (K) bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija (P); naudojimo pobūdis: teritorija prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti (K1) ir teritorija prekybos urmu ir kitokiems sandėliams statyti, įrengti ir eksploatuoti (P4). Patvirtintu detalioju planu nustatytas statinių aukštis – 15 m, užstatymo tankis – 0.9 su dangomis, užstatymo intensyvumas – 2.0. Pagal elektros tinklus eksploatuojančios institucijos išduotas sąlygas sklype nurodytas apie 326 kv. m servitutas eiti, važiuoti, tiesti elektros linijų kabelius ir statyti bei eksploatuoti modulinę transformatorinę pastotę (S1) (1 pav.).

- 1 - sklypo naudojimo būdas
- 2 - statinių aukštis metrais
- 3 - sklypo užstatymo tankis
- 4 - sklypo užstatymo intensyvumas

M - sklypo numeris
N - sklypo plotas kv. m



1 pav. Ištrauka iš 2004 m. patvirtinto detaliojo plano sprendinių brėžinio

Iregistruoti duomenys apie esamą planuojamą žemės sklypą:

Žemės sklypo adresas: **Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Verslo g. 3;**

Registro Nr.: **52/50223;**

Registro tipas: **žemės sklypas su statiniais;**

Sklypo kadastrinis Nr. **5217/0014:498** Domeikavos k.v.;

Sklypo unikalus Nr. **5217-0014-0498;**

Pagrindinė paskirtis: **kita;**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **komercinės paskirties objektų teritorijos**,

Žemės sklypo plotas: **4.4683 ha**;

Užstatyta teritorija: **3.8434 ha**;

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklype įregistruoti statiniai:

Pastatas – Prekybos pastatas su administracinėmis ir sandėliavimo patalpomis, unikalus Nr. 4400-1012-1498 (pažymėjimas plane 1E2g); pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos;

Kiti inžineriniai statiniai – Priešgaisrinis tvenkinys, S=898.00 kv. m, unikalus Nr. 4400-1045-7504; pagrindinė naudojimo paskirtis – Hidrotechniniai statiniai;

Kiti inžineriniai statiniai – Tvora su vartais, unikalus Nr. 4400-5841-5386 (žymėjimas plane t1); pagrindinė naudojimo paskirtis – Kiti inžineriniai statiniai;

Kiti inžineriniai statiniai – Aikštelės, unikalus Nr. 4400-5510-6184 (žymėjimas plane b1-b3); pagrindinė naudojimo paskirtis – Kiti inžineriniai statiniai;

Žemės sklypo ir statinių savininkas: Celsis UAB, į. k. 149708810.

Sklype įregistruoti servitutai:

kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis, plotas 337.00 kv. m); tarnaujantis daiktas unikalus Nr. 5217-0014-0604;

servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis, plotas 337.00 kv. m); tarnaujantis daiktas unikalus Nr. 5217-0014-0604;

servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, S2, plotas 1260.00 kv. m);

kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, S1, plotas 1260.00 kv. m);

kelio servitutas (viešpataujantis) – žemės sklypuose unikalus Nr. 5217-0014-0556, Nr. 5217-0014-0500, Nr. 5217-0014-0610, Nr. 4400-0073-9397;

kiti servitutai (tarnaujantis) – servitutas, suteikiantis teisę AB" Vakarų skirstomieji tinklai" statyti ir eksploatuoti transformatorinę pastotę, tiesti elektros linijų kabelius (plotas 0.0326 ha).

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).



2 pav. Esamos situacijos schema

Pertvarkomas žemės sklypas yra komercinių bei pramoninių objektų zonoje, sklypo reljefas sąlyginai lygus (2 pav.). Įvažiavimas į pertvarkomą sklypą yra pietvakarinėje pusėje, per Tikslo gatvę, esamos įvažos vietoje (esamuose žemės sklypuose, kurių dalis patenka į Tikslo gatvę, planuojamam sklypui yra įregistruoti kelio servitutai). Planuojamame žemės sklype šiuo metu vykdoma esama veikla – didmeninė ir mažmeninė prekyba (įmonė specializuojasi šildymo ir vonios kambario įrangos prekyboje). Po detaliojo plano sklype ši veikla bus toliau vykdoma, nauja veikla nenumatoma. Šiai ūkinei veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ir / ar jų apsaugos zonas. Pertvarkomas sklypas nepatenka į Natura 2000 teritorijas. Kitų (pramoninių, ūkinių taršos) objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinius, pertvarkomoje teritorijoje numatytos esamos užstatytos teritorijos (U.1 – užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai). Planuojamo sklypo aplinkoje yra verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos (P.2.1 – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra). Pagal rengiamus Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo pakeitimo sprendinius, planuojamame sklype ir aplinkinėje teritorijoje numatyta verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijos funkcinė zona (U_PS_F) (žr. Planuojamas žemės sklypas Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano kontekste).

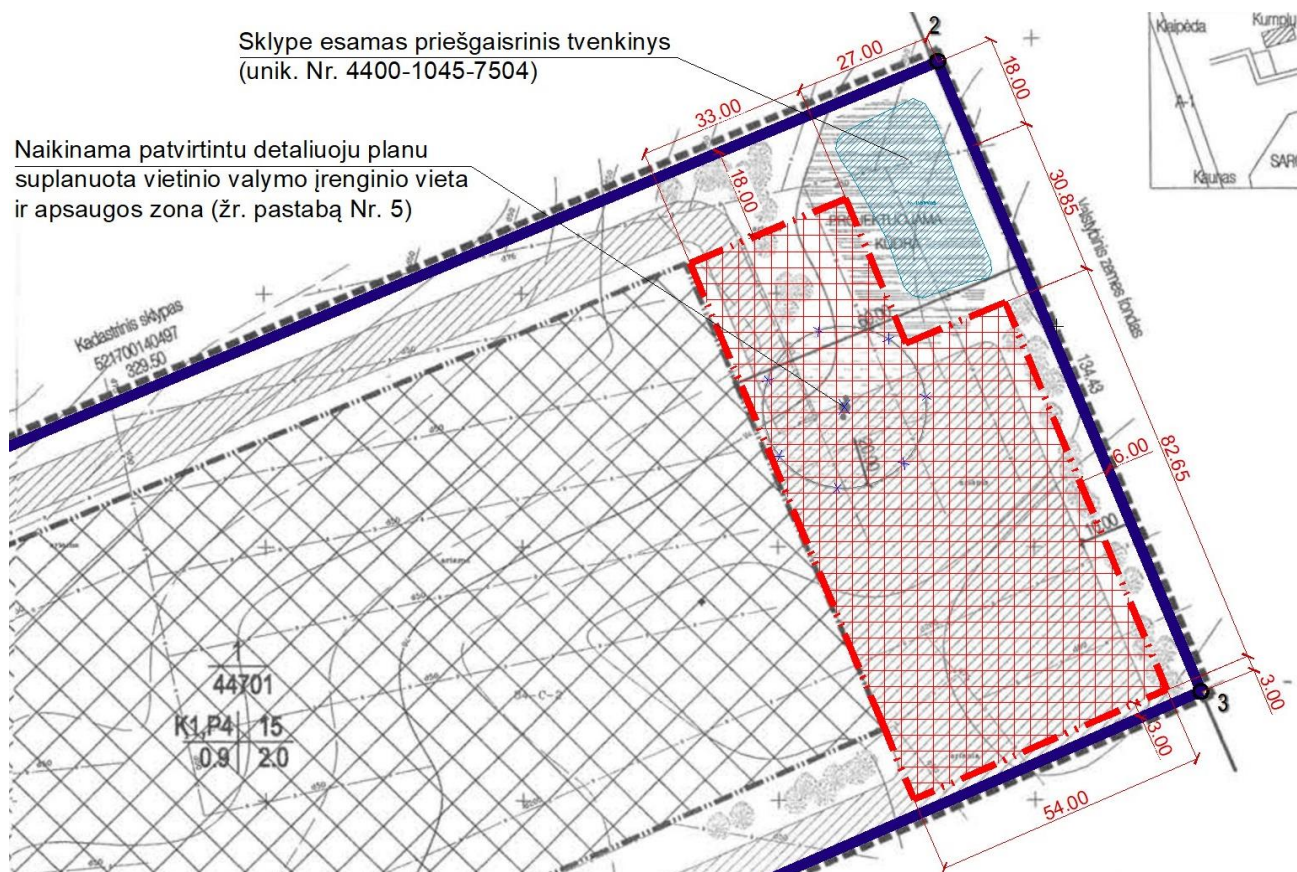
2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

Planavimo tikslas – koreguoti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. 189 patvirtintame detaliojame plane nustatytą statybos zoną ir statybos ribą bei inžinerinės infrastruktūros sprendinius, žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Verslo g. 3, kadastrinis Nr. 5217/0014:498. Šiuo planavimo dokumentu **nustatyti pagrindiniai sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami**. Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas planuojamo žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Verslo g. 3 savininko prašymu, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 dalyje nustatytais atvejais ir kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, VI skyriaus, šeštojo skirsnio, 318.3 papunkčiu, kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės mero sprendimu **koreguojama statybos zona, statybos riba (318.3.1p.) ir planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai (318.3.6 p.)**.

Rengiant 2004 m. patvirtintą detalųjį planą, planuojamame sklype statybos zona ir statybos ribos buvo nustatytos atsižvelgiant į apsaugos zonas, norminius atstumus nuo sklypo ribų, esamą situaciją ir planuojamą sklypo sutvarkymą. Šiuo metu esamo žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Verslo g. 3, kadastrinis Nr. 5217/0014:498, savininkui vykdant prekybos veiklą, pertvarkomame sklype iškilo poreikis plėsti turimų patalpų plotą, statyti papildomus pastatus. Norint įgyvendinti šį projektą, iškilo būtinybė koreguoti patvirtintu detalioju planu nustatytą statinių statybos zoną ir ribas. Atsižvelgiant į esamą sklypo užstatymą (pastatus, aikštes, pravažiavimus, priešgaisrinį tvenkinį) naujai planuojama statybos zona numatoma sklypo rytinėje pusėje, kurioje patvirtintu detalioju planu statybos zona (60 m atstumu nuo sklypo ribos) nebuvo numatyta (3 pav.). Rengiamu planavimo dokumentu **nustatytas užstatymo tankis, intensyvumas bei leistino statinių aukštis nekeičiamas**. Suplanuotoje statybos zonoje, kur atstumas nuo sklypo ribos numatytas 3.00 m (tarp sklypo taškų Nr. 3 – Nr. 4) ir 6.00 m (tarp taškų Nr. 2 – Nr. 3) atstumu, nauji statiniai projektuojami turi būti vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais, pagal kuriuos: 3 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi pastatai iki 8,5 m aukščio, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m.

Patvirtintu detalioju planu pertvarkomame žemės sklype buvo numatyta galimybė įrengti vietinį valymo įrenginį su 20 m apsaugos zona. Atsižvelgiant į tai, kad pertvarkomame žemės sklype yra įrengti centralizuoti buitinių nuotekų tinklai ir poreikio vietiniam buitinių nuotekų valymo įrenginiui nebėra, šiuo planavimo dokumentu naikinama valymo įrenginio bei jo apsaugos zona, ir jos zonoje taip pat planuojama statybos zona.

Šiuo metu, po detaliojo plano koregavimo, sklype planuojamas pastatas prekių atsargų sandėliavimui (esamo prekybos pastato su administracinėmis ir sandėliavimo patalpomis 1E2g priklausinys). Projektuojamas 1 aukšto, iki 6 m aukščio, iki 500 kv. m bendrojo ploto pastatas. Projektuojamo pastato rodikliai tikslinami rengiant techninį projektą. **Naujas pastatas sklype projektuojamas išlaikant patvirtintu detalioju planu nustatytus ir privalomuosius statybos techninius reglamentus.** Pertvarkomame žemės sklype gali būti projektuojami ir kiti statiniai, **neviršijant patvirtintu detalioju planu nustatytų ir privalomųjų statybos techninių reglamentų.**



3 pav. Parengto detaliojo plano koregavimo brėžinio ištrauka

Sklype statant, rekonstruojant pastatus vadovautis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, turi būti išlaikyti normatyviniai reikalavimai pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, STR 1.05.01:2017 "Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" bei kitus galiojančius teisės aktus. Parengtus pastatų techninius projektus derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta - nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio tinklai. Planuojamame sklype esamas pastatas aprūpintas reikiama inžineriniais tinklais, prijungtais prie centralizuotų tinklų. Projektuojamų statinių inžineriniai tinklai bus jungiami prie esamų sklype centralizuotų tinklų. Konkretūs inžinerinių tinklų sutvarkymo sprendiniai sprendžiami techninio projekto metu pagal atsakingų institucijų išduotas sąlygas. Paklojus inžinerinius tinklus, pagal parengtus techninius projektus ir atlikus išpildomasias topografines nuotraukas, reikalinga bus tikslinti sklypų kadastrinius pažymėjimus, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus.

Techninio projekto rengimo metu nustatčius, kad numatoma veikla patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo rūšių sąrašus, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ar atranka.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Po detaliojo plano koregavimo planuojamame sklype projektuojamiems pastatams turi būti numatomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, kurių kiekis skaičiuojamas pagal projektuojamų pastatų paskirtį, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) reikalavimais:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
5.	Prekybos paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto

Rengiant pastato techninį projektą, projektuojamam iki 500 kv. m bendrojo ploto pastatui, kuriame planuojamos sandėliavimo patalpos, pertvarkomame žemės sklype turi būti numatytos 3 automobilių stovėjimo vietos.

Nuo automobilių stovėjimo aikštelės iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti išlaikomi atstumai ne mažesni už nurodytus:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugi au kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugia u kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniais, aplink planuojamą teritoriją, ne mažesniu nei apie 250 m atstumu, yra numatytos verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo pakeitimo sprendinius taip pat yra numatyta verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijos funkcinė zona. Atsižvelgiant į šiuos sprendinius, artimiausios gyvenamosios, mokslo ir / ar medicininės įstaigos, gali būti nutolusios ne mažesniu nei 250 m atstumu - atstumai iki šios paskirties pastatų yra išlaikomi.

Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, minimalus želdynų plotas komercinės paskirties objektų teritorijos sklype turi sudaryti ne mažiau kaip 10 proc. bendro sklypo ploto. Esamas žemės sklypas apželdintas apie 30 proc. Po detaliojo plano koregavimo, kurio metu planuojama apie 5506 m² ploto statybos zona, želdynų norma sumažės ne daugiau kaip 12 proc. – želdynų plotų normos bus išlaikomos.

Naujai planuojamoje statybos zonoje sklypas apželdintas veja, saugotinių želdinių nėra. Saugotinių želdinių kirtimas nenumatytas.

Detaliuoju planu nustatyti privalomieji sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami. Sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas nekeičiamas, leistinas pastatų aukštis nekeičiamas, keičiama tik statinių statybos zona ir statybos riba bei naikinama valymo įrenginio vieta ir apsaugos zona. Planuojamoje teritorijoje paliekami patvirtintame detalajame plane nustatyti režimai:

sklypas Nr. 1 (Kauno r. sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Verslo g. 3, kadastrinis Nr. 5217/0014:498)

sklypo plotas – 4.4683 ha;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);

naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

sklypo užstatymo tankis – 0.9 su dangomis;

sklypo užstatymo intensyvumas – 2.0;

leistinas statinių aukštis – 15 m.

Detaliuoju planu nustatyti servitutai nekeičiami – paliekami esami, žemės sklype įregistruoti servitutai. Nauji servitutai neplanuojami.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Pertvarkomas sklypas yra teritorijoje, kurioje vyrauja komercinės, pramonės ir sandėliavimo teritorijos. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.


MB „Normos“ PV R. Maličienė