

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS	2
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS	2
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	2
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI	2
2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS	2
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI	6
2.1.2.1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (2021 m.)	6
2.1.2.2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	7
2.1.2.3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas	8
2.1.2.4. Vietinės reikšmės kelių išdėstymo žemėtvarkos schema	9
2.1.3. DETALIEJI PLANAI	9
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	10
3. SAUGOMOS TERITORIJOS	10
4. PLANUOJAMA TERITORIJA	12
4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS	12
4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI	14
4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS	14
4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI	14
4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI	15
4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI	15
4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	15
4.3.5. SUSISIEKIMO SISTEMA	15
5. GRETIMOS TERITORIJOS	15
6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI	16
6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI	16
6.1.1. STATYBOS REGLAMENTAI	16
6.1.2. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)	17
6.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE	18
6.3. SERVITUTAI	23
6.4. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS	25
6.5. ARCHITEKTŪRINĖS TIPOLOGIJOS SPRENDINIAI	26
6.6. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA	26
6.7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	26
6.8. TRANSPORTAS	27
6.9. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS	27
6.10. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	28
6.12. IŠVADOS	29
7. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS	29

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

1 iš 29

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-05 įsakymu Nr. JS-457 patvirtinto žemės sklypų Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k.: Pramonės g. 9, kadastro Nr. 5227/0002:392, Pramonės g. 11, kadastro Nr. 5227/0002:397 ir Pramonės g. 15, kadastro Nr. 5227/0002:477, detaliojo plano keitimas.

Planavimo pagrindas – Kauno rajono savivaldybės mero potvarkis „Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, ir planavimo tikslų patvirtinimo“ (2024-07-18 Nr. MP-876), Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-23 įsakymas Nr. JS-1338 „Dėl detaliojo plano keitimo darbų programos patvirtinimo“, Planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis (2024-07-18 Nr. S-1042).

Detaliojo planavimo tikslai – Pakeisti Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5227/0002:391, kurio plotas 0,8755 ha, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą ir jį sujungti su kitos paskirties žemės sklypais, esančiais Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k.: Pramonės g. 11, kadastro Nr. 5227/0002:692, kurio plotas 0,7121 ha ir Pramonės g. 13, kadastro Nr. 5227/0002:171, kurio plotas 0,2478 ha; sujungtą žemės sklypą padalinti į du ar daugiau žemės sklypų; Nustatyti visos suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, naudojimo būdą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „Sauda“, UAB „Evieta Group“

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliojo plano keitimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

AB "Energijos skirstymo operatorius", REG21553341, 2024-07-28 (teritorijų planavimo sąlygos).

Telia Lietuva, AB, REG21560199, 2024-07-29 (teritorijų planavimo sąlygos).

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, REG21618581, 2024-07-31 (teritorijų planavimo sąlygos).

Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, REG21710790, 2024-08-01 (teritorijų planavimo sąlygos).

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, REG21739030, 2024-08-01 (teritorijų planavimo sąlygos).

Uždaroji akcinė bendrovė "Giraitės vandenys", REG21985558, 2024-08-09 (teritorijų planavimo sąlygos).

Lietuvos kariuomenė, REG22027544, 2024-08-09 (teritorijų planavimo sąlygos).

Kauno rajono savivaldybės administracija, REG22058130, 2024-08-12 (teritorijų planavimo sąlygos).

Aplinkos apsaugos agentūra, REG31437239, 2025-03-10 (teritorijų planavimo sąlygos).

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 „Dėl

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

2 iš 29

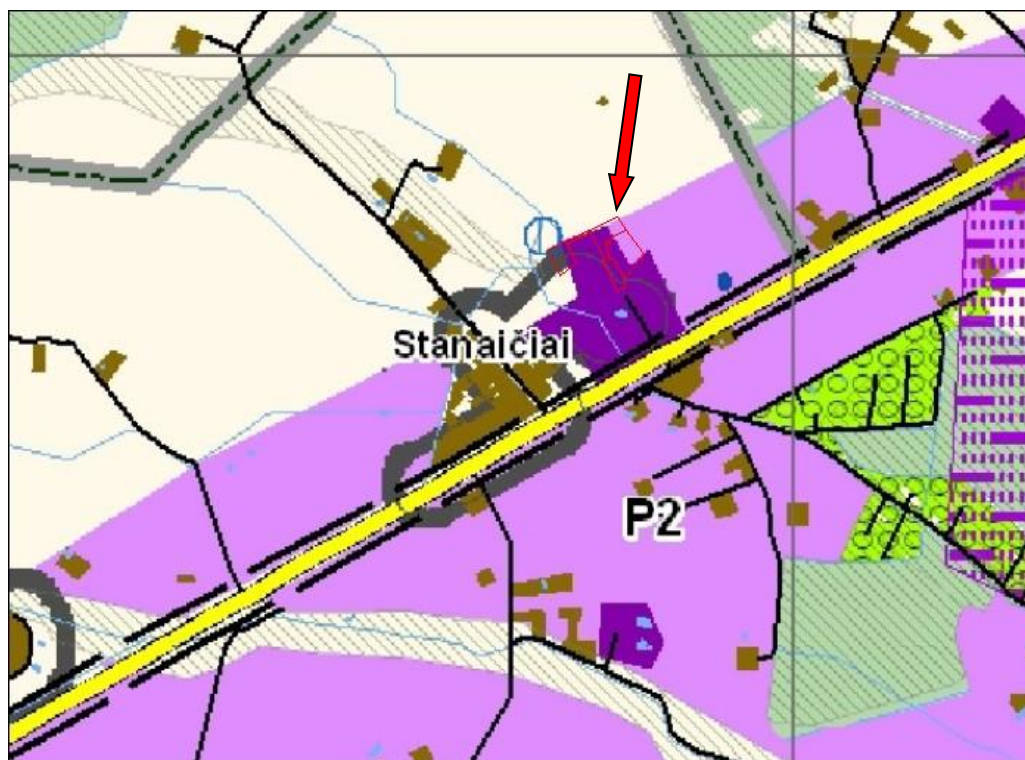
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“) sprendiniuose planuojama teritorija patenka į:

- verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas, kurioje prioritetinga žemės naudojimo paskirtis - kita, galimi žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos; kitos galimos žemės naudojimo paskirtys - vandens ūkio, konservacinės, žemės ūkio, miškų ūkio paskirties žemės.

- žemės ūkio teritorijas, kurios galimos žemės naudojimo paskirtys (prioriteto tvarka) - žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, kitos paskirties žemė. Žemės naudojimo būdai (kitos paskirties žemė) - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, rekreacinės teritorijos, naudingųjų iškasenų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos.

Vadovaujantis Bendrojo plano I-ojo pakeitimo korektūros grafines dalies arba priedo Nr. 2 bendrąja pastaba “22. Kuomet teritorijai nustatytas daugiau nei vienas teritorijos naudojimo tipas, turi būti taikomi **vyraujančiam teritorijos naudojimo tipui nustatyti reglamentai.**”, priimama, kad planuojama teritorija didžiąja ploto dalimi (žiūr. 1.2. Pav.) patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas P.1. - Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - (PR) Pramonės ir sandėliavimo teritorija, todėl planuojamai teritorijai nustatomi šios teritorijos privalomieji naudojimo reglamentai: max UI≤2,5, max H= 30m, max UT≤0,8.

Detaliojo plano keitimo metu projektiniai sprendiniai nepažeidžiami.



RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

3 iš 29

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipai	Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (prioriteto tvarka)	Žemės naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijos plėtojimo būdai				Privalomi papildomi rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliems ir kitiems planams rengti
						UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami								
						Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) UT max	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H max (m) (H max negalinti pasiekti ir statinams iš specifinė technologija, baityloms)	Miesto centro teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni negu UT max ir H max dydžiai, jeigu yra identifikuotas centro ribos BP arba Tarybos sprendimu	Užstatymo tankumas, UT max	Saugojimas	Esamų teritorijų modernizavimas ir papildoma statybų (užstatymo tankumas)	Konversija	Nauja plėtra	Neracionalizuojama plėtra
Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos	P.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	GC - Mišri centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,8	12,5		≤ 0,6 Nagyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8	p.2		++	p.1 p.7	p.12 p.21
	P.2.1	PA - Paslaugų teritorija		• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties teritorijos: • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,5	30		≤ 0,8		++	+	p.12 p.21	
	P.2.2	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	• Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,5	30		≤ 0,8		++	+	p.22 p.21	p.12 p.21
				PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija			≤ 2,0	20		≤ 0,8				p.17
Žemės ūkio teritorijos	Z.1	Žemės ūkio teritorijos	ZN - Neužstatoma žemės ūkio teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos									
			ZU - Užstatoma žemės ūkio teritorija ZR - Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	• Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,6	8,5		Nagyvenamosios paskirties sklypuose ≤ 0,8			p.13	p.21	

1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono savivaldybės administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR

K-VT-52-24-464

4 iš 29

Pagal galiojančius Bendrojo plano erdvinius duomenis, planuojama teritorija patenka į funkcinės zonos tipus:

- pramonės ir sandėliavimo zona ~16080 m²;
- žemės ūkio teritorijos ~ 2274 m²;



1.2. pav. T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimo (KEITIMAS) sprendinių erdvinį duomenų (galiojanti versija Nr. 2) ištrauka

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sąlygose (paslaugos Nr.K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka į:

- verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijos funkcinę zoną (U_PS_F), kurioje dominuojanti žemės naudojimo paskirtis - kita; žemės naudojimo būdai - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos (S), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R), vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), bendrojo naudojimo teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E), naudingųjų iškasenų teritorijos (N), teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1), teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams (A2); kitos galimos žemės naudojimo paskirtys - vandens ūkio (H), miškų ūkio (M), konservacinės (C), žemės ūkio paskirties žemės (Z) ;

- kitų gyvenamųjų vietovių susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną (U_GS_F), kurioje dominuojanti žemės naudojimo paskirtis - kita; žemės naudojimo būdai - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R), teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1), teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams (A2), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR

K-VT-52-24-464

5 iš 29

koridorių teritorijos (I2), bendrojo naudojimo teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E), naudingųjų iškasenų teritorijos (N); kitos galimos žemės naudojimo paskirtys - vandens ūkio (H), miškų ūkio (M), konservacinės (C) paskirties žemės;



Funkcinės zonos žymėjimas pagrindiniame brėžinyje	Funkcinės zonos indeksas	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys (ir kitų reikalavimų atitikimas punktų)	Galimi žemės naudojimo būdai (ir kitų reikalavimų atitikimas punktų)	Papildomi reikalavimai (ir kitų reikalavimų atitikimas punktų)				Kiti reikalavimai			
					Galimas maksimalus užstatymo tankis, %	Galimas maksimalus užstatymo intensyvumas / užstatymo tūro rodiklis	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, m	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, aukštai				
U_GS_F		Kitų gyvenamųjų vietovių suformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	G1	(3)	(3)	10	2	1 - Konservacinės paskirties žemėje statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. 2 - Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypo funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdynų teritorijose - tualetai, stoginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. 3 - Jei funkcinės zonos taikomuose bendruosiuose tekstinuose reglamentuose nenustatyta kitaip, vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dvejų butų) gyvenamojo pastato ar subiektyvų gyvenamųjų pastatų distancijos leistinos žemės sklypo užstatymo reikšmės nustatomos pagal STR 2.02.09.2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. 4 - Tenkinant Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatas, sudaromos sąlygos žemės gelmių išteklių teikimams nustatyti kitos paskirties žemės naudingųjų iškasenų teritorijų naudojimo būdą, tačiau tai nėra tapatu leidimui minėtus teikinius eksploatuoti. Dėl žemės gelmių išteklių teikimų eksploatavimo galimybių žiūrėti kitus šio bendrojo plano kėlimo sprendinius.			
				G2, V, K, R	42	1	15	3				
				A1, A2	-	-	-	-				
				P, I1	80	2,5/10	15	3				
				I2, B, E, N(4)	(2)	(2)	(2)	(2)				
			Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)				
			Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)				
			Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)				
			U_PS_F	Verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	P, S, I1	80	2,5/15		25	5	1 - Konservacinės paskirties žemėje statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. 2 - Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypo funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdynų teritorijose - tualetai, stoginės, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai. 3 - Žemės naudojimo būdai gali būti nustatomi tik žemės sklypams prie esamų gyvenamųjų pastatų. 4 - Esamų gyvenamųjų pastatų gali būti rekonstruojami, rekonstruojami ar naujai perstatomi, esamų užstatymo plotų galimybės žr. funkcinės zonos taikomus bendruosius tekstinus reglamentus. 5 - Tenkinant Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatas, sudaromos sąlygos žemės gelmių išteklių teikimams nustatyti kitos paskirties žemės naudingųjų iškasenų teritorijų naudojimo būdą, tačiau tai nėra tapatu leidimui minėtus teikinius eksploatuoti. Dėl žemės gelmių išteklių teikimų eksploatavimo galimybių žiūrėti kitus šio bendrojo plano kėlimo sprendinius.
						V, K, R	60	1,4		15	3	
G1 (3), G2 (3)	(4)	(4)				(4)	(4)					
I2, B, E, N(5)	(2)	(2)				(2)	(2)					
A1, A2	-	-				-	-					
Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)			(2)	(2)	(2)					
Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)			(2)	(2)	(2)					
Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)			(1)	(1)	(1)					
Žemės ūkio paskirties žemė (Z) (kita galima)	Z2, Z4	50			-	15	3					

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo ištrauka

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

2.1.2.1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (2021 m.)

Planas patvirtintas 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256. Projektiniuose sprendiniuose greta nagrinėjamos teritorijos nurodyta esama Stanaičių vandenvietė Nr.4825; teritorija nepatenka

į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Nagrinėjamoje teritorijoje yra esami vandens tiekimo tinklai.



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

2.1.2.2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

Planas patvirtintas 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345. Nagrinėjama teritorija nepatenka į paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją.

UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų Stanaičių k., Pramonės gatvėje bei kitose šalia esančiose gretutinėse gatvėse nėra. Projektavimo metu išnagrinėti galimybės dėl paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo į artimiausią atvirą vandens telkinį, melioracijos griovį ar pasirinkti alternatyvius paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo būdus: įrengiant paviršinio (lietaus) nuotekų surinkimo talpas, laidžias dangas, filtravimo juostas, infiltravimo tranšėjas.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

RR
TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

7 iš 29



4 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano aiškinamojo rašto ištrauka

2.1.2.3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

Patvirtintas 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniuose šalia nagrinėjamos teritorijos maždaug už 500m yra numatoma maitinimo įstaiga su moteliu; sprendiniai planuojamai teritorijai neigiamos įtakos neturės.

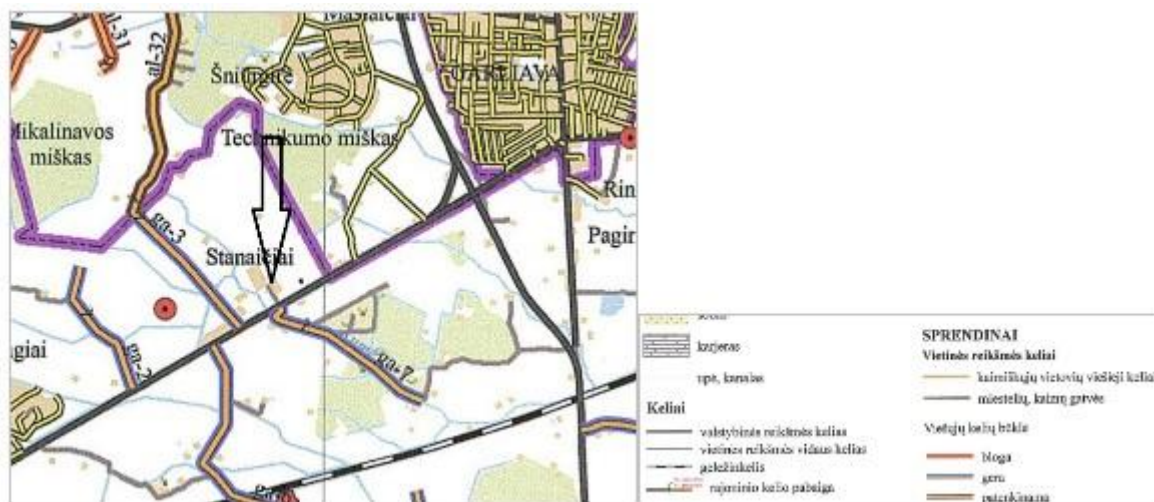


5 pav. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAU NAS 44243, TEL. NR. +370 68714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „SAUDA“, UAB “EVIETA GROUP”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/30-TDP.AR K-VT-52-24-464	8 iš 29

2.1.2.4. Vietinės reikšmės kelių išdėstymo žemėtvarkos schema

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas, patvirtintos Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341, kuriame nurodyta vietinės reikšmės vidaus kelias, kuriam šiuo metu suteiktas Pramonės gatvės pavadinimas, projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.



6 pav. Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas ištrauka

Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendinių nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-x). Visoje analizuojamoje teritorijoje yra du patvirtinti detalieji planai:

DP-1. Detalusis planas patvirtintas Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-05 d. Sprendimu Nr. JS-457 pakeistas Kauno rajono savivaldybės savivaldybės tarybos 2006-09-29 sprendimu Nr. TS-209 patvirtintas Kauno r. sav. Garliavos apyl. sen., Stanaičių k., žemės sklypo kadastro Nr. 5227/0002:311 detaliojo plano keitimas. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklypams paskirtį bei naudojimo būdą. (T00081830).

DP-2. Žemės sklypo Nr. 311, Stanaičių k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav., kurio pl. 15172 kv.m., padalijimas į 3 sklypus, dalinai keičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo teritorijos) (T00022666).

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

9 iš 29



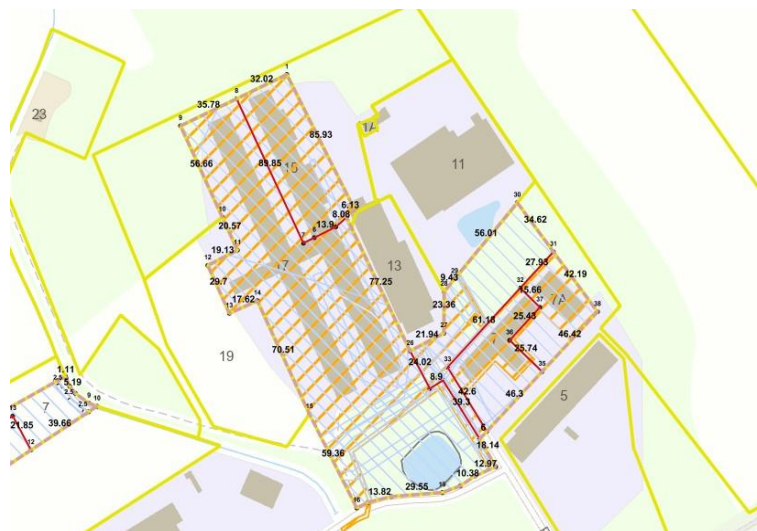
7 pav. TPDR žemėlapis ištrauka. Patvirtinti detalieji planai

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai:

ZP-1. „Žemės sklypo (kadastro Nr.5227/0002:0170), esančio Pramonės g., Stanaičių k., Garliavos apylinkių sen., Kauno rajono sav., Kauno apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas.“ (ZSFP-100204). Projekto tikslai ir uždaviniai: pertvarkyti žemės sklypą (kad. Nr. 5227/0002:170), atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuojant atskirus žemės sklypus. Siūlomi nustatyti ar panaikinti žemės servitutai. Siūlomos nustatyti ar panaikinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projektiniai sprendiniai vienas kitam neprieštarauja.



8 pav. ŽPDRIS žemėlapis ištrauka. Patvirtinti žemės valdos projektai

3. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

RR
TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR

K-VT-52-24-464

10 iš 29

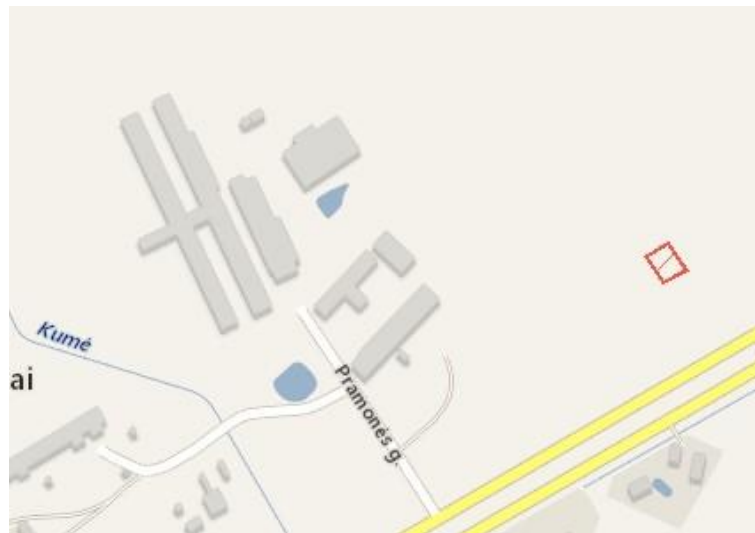
Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Artimiausios NKV teritorijos:

Pirmojo pasaulinio karo Vokietijos imperijos karių kapinės (kodas 21110) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 0,21 km.



9 pav. KVR kadastro ištrauka

Artimiausios gamtinės saugomos teritorijos yra:

Buveinių apsaugai svarbi teritorija - **Jiesios kraštovaizdžio draustinis**, identifikavimo kodas - 0230100000034, kurio steigimo tikslas - išsaugoti Jiesios upės slėnio kraštovaizdį su raiškiomis atodangomis, eroziniais šlaitais ir krantais; retas augalų rūšis. Ši saugoma teritorija yra apytikriai 4,13 km. šiaurės rytų kryptimi.



10 pav. Saugomų teritorijų valstybės kadastro ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

11 iš 29

4. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano keitimu planuojami žemės sklypai:

Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., kadastro Nr. 5227/0002:391;

Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., Pramonės g. 11, kadastro Nr. 5227/0002:692;

Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., Pramonės g. 13, kadastro Nr. 5227/0002:171.

Keičiama žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., kadastro Nr. 5227/0002:391, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir žemės sklypas sujungiamas su kitos paskirties žemės sklypais, esančiais Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k.: Pramonės g. 11, kadastro Nr. 5227/0002:692 ir Pramonės g. 13, kadastro Nr. 5227/0002:171;

Sujungtas žemės sklypas padalinamas į du ar daugiau žemės sklypų;

Nustatomas visos suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentas (-ai) – teritorijos naudojimo tipas, naudojimo būdas, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kita.

4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

Naudojimo paskirtis, būdas

Planuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas				
Pertvarkomo sklypo kadastro Nr.	Unikalus Nr.	Plotas, ha	Pagrind. ž. naud. pask.	Būdas
5227/0002:391	4400-1076-6266	0,8755	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5227/0002:692	4400-5091-8899	0,7121	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5227/0002:171	5227-0002-0171	0,2478	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos

Žemės naudmenos sklype

Planuojamų žemės sklypų žemės naudmenų eksplikacija (ha)													
Sklypo kad. Nr.	Bendras plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos				Miškas	Krūmai	Keliai		Užstatyta terit.	Vandenys	Kita žemė	Nusaus. žemė
		Iš viso	Ariama	Sodai	Pievos			Iš viso	Iš jų servit.				
:391	0,8755	0,8755	0,8755										0,8755
Savininkas UAB „Sauda“, UAB „Evieta Group“													
:692	0,7121									0,6671	0,0450		0,7121
Savininkas UAB „Sauda“													
:171	0,2478									0,2478			0,2478
Savininkas UAB „Sauda“													

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR

K-VT-52-24-464

12 iš 29

Apribojimai

Žemės sklypuose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
skl. Kad. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr. skirsn. Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
:391	121	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,8755	Neįregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0856	Neįregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0797	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0240	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0078	Įregistruotas
	120	VI-11	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos	0,0126	Įregistruotas
:692	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,1142	Neįregistruotas
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,2476	Neįregistruotas
	121	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,7121	Neįregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0285	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0196	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0647	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0199	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0011	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0156	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0198	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0080	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0195	Įregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0195	Įregistruotas
:171	121	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos		Neįregistruotas
	165	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos		Neįregistruotas
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0020	Įregistruotas

4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Planuojamoje teritorijoje nustatyti registruoti servitutai:

Žemės sklypuose įregistruoti žemės servitutai				
Skypo Kad. Nr.	Kodas	Turinys	Plotas, ha	Statusas
5227/0002:391	-	-	-	-
5227/0002:692		Kiti servitutai (tarnaujantis)10 kV kabelių linijų teisimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB „VST“(S2)	0,0058	įregistruotas
		Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	0,0174	įregistruotas
		Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis)	1,8600	įregistruotas
		Kiti servitutai (tarnaujantis)10 kV kabelių linijų teisimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB „VST“(S5)	0,0056	įregistruotas
		Kiti servitutai (tarnaujantis)10 kV kabelių linijų teisimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB „Lesto“(S1)	0,0061	įregistruotas
		Kiti servitutai (tarnaujantis)10 kV kabelių linijų teisimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB „Lesto“(S3)	0,0097	įregistruotas
		Kiti servitutai (tarnaujantis)10 kV kabelių linijų teisimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB „Lesto“(S4)	0,0203	įregistruotas
		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis) Tarp taškų nuo 1 iki 6 (S9)	0,0013	įregistruotas
		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis) Tarp taškų nuo 1 iki 8 (S7)	0,0077	įregistruotas
		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis) Tarp taškų nuo 1 iki 10 (S8)	0,0076	įregistruotas
5227/0002:171		Kelio servitutas (viešpataujantis) Naudotis keliu sklype Nr.334-1(5227/0002:170)		įregistruotas

4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra nustatyta ir, atitinkamai, nėra registruota.

4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Planuojamoje teritorijoje registruoti statiniai:

Žemės sklypuose įregistruoti statiniai					
Skypo Kad. Nr.	Pavadinimas	Unikalus daikto numeris	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Plotas
:391	-	-	-	-	-
:692	Pastatas - Gamybinis pastatas	4400-2174-0956	Gamybos, pramonės	1P2b	1606.05 kv. m
	Pastatas - Sandėlis	4400-5233-1061	Sandėliavimo	2F1b	488.64 kv. m
:171	Pastatas - Gamybinis pastatas	5297-1012-9016	Gamybos, pramonės	1P1p	1225.21 kv. m
	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė)	5297-1012-9081	Kiti inžineriniai statiniai		

4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Ryšių komunikacijos yra sklype 5227/0002:171.

Greta planuojamos teritorijos ir teritorijoje yra įrengti centralizuoti elektros tinklai.

Skirstomųjų dujotiekių tinklų teritorijoje ir gretimybėse nėra.

Geriamojo vandens tiekimo tinklai yra teritorijoje ir gali būti projektuojami nuo 5227/0002:391, :692 žemės sklypuose esančių eksploatuojamų geriamojo vandens tiekimo tinklų.

UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų buitinių nuotekų tvarkymo tinklų nėra. Esamiems pastatams teritorijoje įrengti vietiniai nuotekų valymo įrenginiai.

UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų Stanaičių k., Pramonės gatvėje bei kitose šalia esančiose gretutinėse gatvėse nėra. Paviršinės (lietaus) nuotekos nuvestos į artimiausią atvirą vandens telkinį.

4.3.5. SUSISIEKIMO SISTEMA

Nagrinėjama teritorija apribota Pramonės gatvės, 4-5 m pločio kelių valstybinėje žemėje bei esamų registruotų kelio servitutų, esančių žemės sklype kad.nr.5227/0002:812.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Pramonės gatvės.

5. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojami (sujungiami) sklypai ribojasi:

- šiaurėje ir vakaruose su 4-5 m. pločio keliais (valstybės žemė);
- rytuose su įregistruotu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5227/0002:203;
- pietuose su įregistruotais žemės sklypais: kad. Nr. 5227/0002:812, 5227/0002:811 Pramonės g. 17, 5227/0002:802 Pramonės g. 15, 5227/0002:502 Pramonės g. 19.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

15 iš 29

6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu keičiama žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., kadastro Nr. 5227/0002:391, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir žemės sklypas sujungiamas su kitos paskirties žemės sklypais, esančiais Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k.: Pramonės g. 11, kadastro Nr. 5227/0002:692 ir Pramonės g. 13, kadastro Nr. 5227/0002:171;

Sujungtas žemės sklypas padalinamas į du ar daugiau žemės sklypų;

Nustatomas visos suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentas (-ai) – teritorijos naudojimo tipas, naudojimo būdas, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kita.

Planuojamą teritoriją sudaro:

- Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., kadastro Nr. 5227/0002:391;
- Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., Pramonės g. 11, kadastro Nr. 5227/0002:692;
- Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Stanaičių k., Pramonės g. 13, kadastro Nr. 5227/0002:171.

6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Detalioju planu formuojami du žemės sklypai, nustatomi tvarkymo ir naudojimo reglamentai vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprend. Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprend. Nr. TS-411 patv. BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniais.

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	1,4190	PR – pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 98%; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 2%
2	0,4164	PR – pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 76%; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos 24%

6.1.1. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altitudė	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	nuo 8,50m. iki 15,00m.	1-3	60	1,0	92,80	pi (pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai	7.1. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.3. sandėliavimo paskirties pastatai; 9.1. pagalbinio ūkio paskirties pastatai; Visi aptarnavimui reikalingi inžineriniai statiniai.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB “EVIETA GROUP”

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

16 iš 29

2	nuo 8,50m. iki 15,00m.	1-3	60	1,0	92,20	pi (pramonės ir infrastruktūros objektų kompleksai	7.1. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.3. sandėliavimo paskirties pastatai; 9.1. pagalbinio ūkio paskirties pastatai; Visi aptarnavimui reikalingi inžineriniai statiniai.
---	------------------------	-----	----	-----	-------	--	---

6.1.2. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyriaus Nr.- skirsnio Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	121	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	1,4190	tikslinama
	101	III-11	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100360835	0,0020	įregistruota
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,2152	tikslinama
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0393	tikslinama
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100277935	0,0797	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100251473	0,0240	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100229467	0,0078	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100336468	0,0285	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100328999	0,0196	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100277935	0,0647	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100278367	0,0199	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100251473	0,0011	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100236597	0,0156	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100229300	0,0198	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100229467	0,0080	įregistruota
	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos; teritorijos unik.nr. 100223663	0,0195	įregistruota
	163	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,0096	nustatoma
2	120	VI-11	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ; teritorijos unik.nr. 100365965	0,0126	įregistruota
	121	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,4164	tikslinama
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0043	tikslinama
	163	VI-7	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos	0,3250	nustatoma

Planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymo aukštingumo diferencijavimas: 3,0m. atstumu nuo sklypo ribos galimas užstatymo aukštingumas iki 8,50m. aukščio, didinant pastatų aukštį, kiekvienam aukščio metrui didinamas atstumo nuo sklypo ribos dydis po 0,5m. Maksimalus aukštis 15,0m. Užstatymo aukščio kitimo charakteringas pjūvis pateikiamas detaliojo plano grafinėje dalyje.

6.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

PASTABOS: Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Elektros tinklų apsaugos zonos

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmsams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

18 iš 29

- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.
3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonoje draudžiama:
- 1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
- 2) sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;
- 3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikšteles;
- 4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;
- 5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
- 6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, įgilintų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonoje, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;
- 7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;
- 8) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:
- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;
- 6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;
- 7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;
- 8) uosto teritorijoje – sandėliuoti pašarus, trąšas ir chemines medžiagas.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TR
TORRAU
STUDIO

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

19 iš 29

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos nustatyta tvarka negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius;
- 2) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), sandėliuoti pašarus, trąšas, chemines ir kitas medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams vykdyti;
- 3) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus, kasybos, sprogdinimo darbus;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus;
- 7) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 8) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles.

2. Elektroninių ryšių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trikdytų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų veikimą, pažeistų elektroninių ryšių tinklo ir (ar) elektroninių ryšių paslaugų saugumą, viešojo elektroninių ryšių tinklo vientisumą.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos

1. Melioruotoje žemėje draudžiama važinėti per melioracijos griovius nenustatytoje vietoje, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, kūrenti ugnį, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę mažesniu negu 1 metro atstumu nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiamečią žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovo pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus;
- 2) statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius;
- 3) vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu;
- 4) įrengti dirbtinius vandens telkinius;
- 5) sodinti mišką.

3. Savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotas savivaldybės administracijos atstovas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdytų funkcionuoti melioracijos sistemai.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje draudžiama:

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „SAUDA“, UAB „EVIETA GROUP“	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/30-TDP.AR K-VT-52-24-464	20 iš 29
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G.17-4, KAUNAS NAS 44243, TEL. NR. +370 68714585					

- 1) lieti srutas arba skystą mėšlą, neįterpiant jų į gruntą, statyti tvartus, fermas, įrengti srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas ir įrenginius ir (ar) tirštojo mėšlo rietuves ne prie esamų tvartų ir (ar) fermų;
- 2) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, kapines, išskyrus veikiančių kapinių išplėtimą nemažinant atstumo iki vandens telkinio;
- 3) barstyti ar purkšti iš lėktuvų ar kitų skraidančių aparatų augalų apsaugos produktus ir mineralines trąšas;
- 4) tręšiant per metus į vieną hektarą dirvos įterpti daugiau kaip 80 kilogramų azoto ir 15 kilogramų fosforo veikliosios medžiagos;
- 5) plynai kirsti medžius ir krūmus šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, išskyrus atvejus, kai piliakalnių, pilkapių, gamtos paveldo objektų ir kiti šlaitai tvarkomi pagal kultūros paveldo objekto tvarkymo projektus, saugomų teritorijų planavimo dokumentus, saugomų rūšių apsaugos planus, aplinkos ministro nustatyta tvarka patvirtintus invazinių rūšių populiacijų gausos reguliavimo veiksmų planus;
- 6) auginti ir dauginti genetiškai modifikuotus organizmus, augalus ir jų sėklas;
- 7) statyti pastatus natūraliuose šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, išskyrus atvejus, kai:
 - a) sodybose ar buvusiose sodybose statomi sodybų pastatai;
 - b) inžinerinei infrastruktūrai būtinai statiniai;
- 8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai:
 - a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai;
 - b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime;
 - c) už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinio metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype;
 - d) statomi elingai, numatyti savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane ir (ar) saugomos teritorijos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytoje rekreacijai skirtoje teritorijoje;
- 9) statant naujus pastatus arba rekonstruojant esamus pastatus sodyboje, kurios pastatai yra mažesniu negu 50 metrų atstumu nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, mažinti šį atstumą, išskyrus šio straipsnio 8 punkto b ir c papunkčiuose nurodytus atvejus;
- 10) laikyti ir naudoti apgyvendinimui, nakvynei, maitinimui ar kitiems tikslams vagonėlius ar kitus šioje dalyje nurodyti paskirčiai naudojamus kilnojamuosius objektus arba įrenginius, išskyrus atvejus, kai tokie objektai laikomi ir naudojami:
 - a) sodyboje (ne daugiau kaip vienas vagonėlis);
 - b) kempinguose;
 - c) prie statomų ir (ar) rekonstruojamų statinių jų statybos metu, turint Statybos įstatymo nustatyta tvarka išduotą statybą leidžiantį dokumentą ir kai šie objektai numatyti statinio projekte;
 - d) mokslo institucijų vykdomiems moksliniams tyrimams atlikti;
 - e) turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą – viešiesiems renginiams rengti;
 - f) kaip įregistruotų bitynų kilnojamosios bitidės;
 - g) nustatytose vietose ir laiku vykdant verslinę žvejybą;
- 11) važiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ir jas statyti arčiau kaip 25 metrai nuo vandens telkinio kranto, išskyrus atvejus, kai:
 - a) mažesniu, negu nurodyta, atstumu šiomis priemonėmis važiuojama ar jos statomos čia esančiuose keliuose, gatvėse, aikštėse, stovėjimo aikštelėse, gyvenamųjų namų kiemuose;
 - b) vykdomi žmonių paieškos ir gelbėjimo darbai, ekstremaliųjų įvykių ir (ar) avarijų padarinių likvidavimo darbai, valstybės sienos ir (ar) krašto apsauga, viešosios tvarkos užtikrinimas, kariniai mokymai ir (ar) pratybos, aplinkos

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL.



Kauno rajono
savivaldybės
administracija

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

21 iš 29

apsaugos valstybinė kontrolė ir valstybinė saugomų teritorijų kontrolė, saugomų teritorijų gamtotvarkos, aplinkos monitoringo ir tyrimo, hidrometeorologijos darbai;

c) vykdomi leistini žemės ar miškų ūkio, melioracijos, vidaus vandens kelių priežiūros ir statinių statybos darbai, nustatytoje vietoje – verslinė žvejyba;

d) reikia į vandenį nuleisti plaukiojimo priemonės arba užvažiuoti motorinėmis transporto priemonėmis ant paviršinio vandens telkinio ledo, jeigu teisės aktuose tokia veikla šiame telkinyje leidžiama;

e) jos naudojamos važiuoti vandens telkinių ledu laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatytų paviršiniams vandens telkiniams;

f) vykdomi inžinerinės infrastruktūros eksploatavimo darbai;

12) tverti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais, medžių ir krūmų liekanomis kliudyti pakrante praeiti asmenims (toliau šiame punkte – užtvėrimai) paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalyje, apimančioje 5 metrus nuo vandens (kranto) linijos (esant vidutiniam vandens lygiui). Jeigu žemė pirmuosius 5 metrus nuo vandens telkinio kranto linijos yra užpelkėjusi arba yra stačiame šlaite (skardyje), nurodytas užtvėrimų draudimas taikomas didesniu atstumu nuo vandens taip, kad bent vieno metro pločio žemės juosta būtų tinkama asmenims praeiti vandens telkinio pakrante. Šiame punkte nustatyti reikalavimai netaikomi tvoroms, kurios būtinos aptverti:

a) šio įstatymo 100 straipsnio 4 punkte nurodytus statinius ir (ar) įrenginius paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose;

b) kultūros, gamtos paveldo objektus, parkus ir kitus atskiruosius želdynus, botanikos, zoologijos sodus, dendrologines kolekcijas, vaikų poilsiui skirtas teritorijas, gamtotvarkos priemonių įgyvendinimo teritorijas (kai jos numatytos saugomos teritorijos gamtotvarkos plane);

c) žemės ūkio ministro nustatyta tvarka deklaruotas ganyklas Ūkinių gyvūnų registre įregistruotiems žolėdžiams ūkiniams gyvūnams ganyti, įrengiant vielinį ganyklos aptvarą, įskaitant elektrinį, kuris gali būti laikomas pastatytas ir (ar) įrengtas tik šių gyvūnų ganymo metu. Pakrantėje esančioje ganyklos aptvaro dalyje, laikantis aplinkos ministro nustatytų reikalavimų, privaloma įrengti vartus ar kitas priemones asmenims pereiti per ganyklą.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius.

2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama:

1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;

2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyviąsias ir chemines medžiagas.

3. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 1-ojoje juostoje draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu.

4. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės.

5. I grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti;

2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

6. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas;

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G.17-4, KAU
NAS 44243, TEL. NR. +370 68714585

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB „SAUDA“,
UAB „EVIETA GROUP“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/30-TDP.AR
K-VT-52-24-464

PSL.

22 iš 29

- 2) statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį;
- 3) tręšti nuotekomis, nuotekų dumblu, mėšlu, skystu mėšlu ir srutomis;
- 4) įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius;
- 5) įrengti mėšlo ir srutų kaupimo ir tvarkymo statinius ar įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo kaupimo (kompostavimo) aikšteles, žaliųjų atliekų kompostavimo aikšteles;
- 6) įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikšteles;
- 7) įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.
7. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:
- 1) vykdyti šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nurodytas veiklas ir įrengti atliekų tvarkymo įrenginius;
- 2) įrengti nuotekų valymo įrenginius su išleistuvais į paviršinius vandenis;
- 3) įrengti karjerus.
8. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas.
9. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 6 dalyje nurodytas veiklas.
10. Požeminio vandens vandenvietės taršos apribojimo juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 4 dalyje ir 7 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytas veiklas.

6.3. SERVITUTAI

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotų servitutų, taip pat planavimo sprendiniais nustatomi nauji servitutai. Servitutai, reikalingi inžinerinėms trečiųjų šalių valdomoms komunikacijoms, turi būti įregistruoti atskiru sandoriu, nustačius tokių servitutų plotą bei konfigūraciją.

Planuojamoje teritorijoje nustatomi šie nauji servitutai:

- Sklype Nr. 1: S10 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 377 m², skirtas AB "ESO" privažiuoti prie transformatorinės; S11 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 343 m², skirtas visai visuomenei (užtikrinamas kelio platinimo tęstinumas); S12 - servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 343 m², skirtas visai visuomenei (užtikrinamas kelio platinimo tęstinumas).

- Sklype Nr. 2: S13 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 979 m², skirtas visai visuomenei (užtikrinamas kelio platinimo tęstinumas); S14 - servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 979 m², skirtas visai visuomenei (užtikrinamas kelio platinimo tęstinumas).

Sklypo Nr.	Nr. plane	Plotas, m²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
1	S1	61	Įregistruotas	Kiti servitutai (tarnaujantis) 10 kV, 0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB LESTO	(92)	

Sklypo Nr.	Nr. plane	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
	S2	58	Įregistruotas	Kiti servitutai (tarnaujantis) 10 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB "VST"	(92)	
	S3	97	Įregistruotas	Kiti servitutai (tarnaujantis) 10 kV, 0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB LESTO	(92)	
	S4	203	Įregistruotas	Kiti servitutai (tarnaujantis) 10 kV, 0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB LESTO	(92)	
	S5	56	Įregistruotas	Kiti servitutai (tarnaujantis) 10 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas AB "VST"	(92)	
	S6	174	Įregistruotas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	(203)	
	S7	77	Įregistruotas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) tarp taškų nuo 1 iki 8, plotas (pagal servituto sutartį Nr.2681)	(222)	
	S8	76	Įregistruotas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) tarp taškų nuo 1 iki 10 (pagal servituto sutartį Nr.2681)	(222)	
	S9	13	Įregistruotas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) tarp taškų nuo 1 iki 6, (pagal servituto sutartį Nr.2681)	(222)	
	S10	377	Planuojamas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	(203)	AB "ESO"
	S11	343	Planuojamas	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Visuomenės poreikiams
	S12	343	Planuojamas	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Visuomenės poreikiams
	S15.1	2970	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis); (2024-02-13 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. VL-788)		(103)

Sklypo Nr.	Nr. plane	Plotas, m ²	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. Kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. Kodas) arba servituto gavėjai
	S15.2	11874	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis); (2024-02-13 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. VL-788)		(103)
	S15.3	1294	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis); (2024-02-13 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. VL-788)		(103)
	S15.4	1128	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis); (2024-02-13 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. VL-788)		(103)
	S15.5	1334	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis); (2024-02-13 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. VL-788)		(103)
	S16	228	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); (2024-02-13 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartis Nr. VL-788)		(115)
2	S13	979	Planuojamas	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	(215)	Visuomenės poreikiams
	S14	979	Planuojamas	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	(222)	Visuomenės poreikiams
	S17	944	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); sklype kad.nr.5227/0002:502		(115)
	S18	944	Įregistruotas tarnaujančio daikto NTR	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); sklype kad.nr.5227/0002:502		(218)

6.4. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS

Projektuojant pastatus ir nustačius konkrečių veiklų rūšis, esant poreikiui, turi būti parengti ir įgyvendinti atitinkami aplinkosauginiai, priešgaisriniai, higieniniai techniniai sprendiniai.

Teritorijoje planuojama sandėliavimo pastatų statyba. Numatoma plėtoti įmonės žaliavų ir prekių / produktų sandėliavimo veiklas. Planuojamiems pastatams gali būti taikomas multifunkciškumas pagal poreikį: numatomos

ūkinei veiklai reikalingos pagalbinės, techninės, administracinės-buitinės patalpos, statomi pagrindinei veiklai tarnaujantys pagalbinio ūkio pastatai.

6.5. ARCHITEKTŪRINĖS TIPOLOGIJOS SPRENDINIAI

Nagrinėjama ir planuojama vietovė yra dedikuotoje pramonės, sandėliavimo objektų statybos teritorijoje. Netoliese, ~300 m. į vakarus nuo planuojamos teritorijos, įsiterpusi gyvenamųjų namų kvartalo urbanistinė struktūra. Gretimose teritorijose stovi 1-3 aukštų tūrio pramonės, gamybos, sandėliavimo paskirties pastatai.

Projektuojant pastatus planuojamoje teritorijoje, vadovautis tokiais kriterijais:

- 1) pastatų architektūrinė išraiška turi aiškiai atspindėti tiesioginę jų funkciją;
- 2) pastato/-ų fasadams ir tūriams siektina suteikti išraišką, atspindinčią naujos statybos pastatų estetiką;
- 3) nesiūloma naudoti medžiagų bei architektūrinių sprendinių, suponuojančių ne pramoninės architektūros išraišką, tokių kaip: mūro, tinko, medžio apdailos, išreikšti šlaitiniai stogai ir pan.

6.6. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

- a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas - suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) - nenumatomi;
- b) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone;
- c) teritorijos apželdinimas alergijos nesukelianti ir toksinio poveikio sveikatai neturinti augalija- suplanuotoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;
- d) tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų statybos projektus.
- e) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų statybos projektus;
- f) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų statybos projektus.

Teritorija ir apylinkės Kauno r. teritorijos Bendrojo plano sprendiniais yra skirtos tkslinėms - pramonės, sandėliavimo, komercinei veikloms;

Artimiausi gyvenamieji pastatai vakarų kryptimi, nutolę ~300 m. atstumu.

Dėl aukščiau išvardintų geografinės lokacijos ypatumų bei aplink vykdomų ūkinių veiklų teigiama, kad papildomų, gyvenamąją aplinką saugančiųjų priemonių planuojamai ūkinei veiklai bei pastatams nustatyti nėra tikslinga.

6.7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta, yra eksploatuojami elektros, vandentiekio, buitinių, paviršinių nuotekų, ryšių tinklai. Vykdamt veiklą teritorijose, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

Elektros tinklus numatoma galimybė prisijungti nuo transformatorinės, esančios teritorijoje. Elektros tiekimas, nustačius planuojamų statyti pastatų elektros tiekimo poreikius, vykdomas pagal atskirai išduodamas AB "ESO" technines prisijungimo sąlygas.

Pagal AB Telia Lietuva išduotas teritorijų planavimo sąlygas 2024-07-29 Nr. REG21560199, ryšių tinklai numatomi prijungti nuo artimiausio AB "Telia Lietuva" ryšių šulinio, esančio Marijampolės gatvėje.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G.17-4,KAU NAS44243,TEL.NR.+37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „SAUDA“, UAB “EVIETA GROUP”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/30-TDP.AR K-VT-52-24-464	26 iš 29

Vandentiekio tinklus numatoma prisijungti nuo teritorijoje esančių d50mm vandens tiekimo tinklų.

Buitinių nuotekų tvarkymas sklypuose numatomas įrengiant vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Išvalytą nuotekų vandenį kartu su paviršinėmis (lietaus) nuotekomis numatoma išleisti į vandens telkinius - sklype Nr. 1 į esantį teritorijoje tvenkinį, sklype Nr. 2 į netoliese esančią upę Kumę.

Dujų tinklai neplanuojami. Pastatų statybos metu, atsiradus poreikiui, planuojamų pastatų dujofikavimas turi būti sprendžiamas pagal atskirai išduodamas AB "ESO" prisijungimo sąlygas.

Visoje planuojamoje teritorijoje yra išsidėsčiusi melioracijos įrenginių sistema. Iki statybos pradžios melioracijos sistema turi būti rekonstruota tokiu būdu, kad būtų užtikrintas aplinkinių teritorijų melioracijos sistemų veikimas ir būtų užtikrinta trečiųjų šalių interesų apsauga, vadovaujantis LR melioracijos įstatymo nuostatomis.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

6.8. TRANSPORTAS

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš Pramonės gatvės. Į sklypą Nr. 1 įvažiavimas iš Pramonės g. per įregistruotą kelio servitutą, esantį sklype kad.nr.5227/0002:812. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 iš Pramonės g. per valstybinėje žemėje esantį kelią, taip pat naudojantis kelio servitutu, esančiu sklype kad.nr.5227/0002:502. Detaliajame plane nurodytos įvažiavimo/išvažiavimo vietos yra sąlyginės ir gali būti keičiamos statinių techninių projektų metu.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

6.9. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Detalioju planu planuojamos atvirosios automobilių saugyklos - parkavimo aikštelės ant žemės paviršiaus. Siūloma saugyklų vieta nurodoma transporto judėjimo brėžinyje.Brėžinyje pateikiamas principinis parkavimo vietų išdėstymas. Konkreti parkavimo aikštelių konfigūracija, parkavimo vietų tipai turi būti nustatyti statybos projektų stadijoje.

Automobilių parkavimo poreikiai planuojamuose sklypuose nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu. Gamybos, pramonės paskirties pastatams: 1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams. Sandėliavimo paskirties pastatams: 1 vieta 200 m² sandėlių ploto arba 1 vieta 3 nuolatiniams darbuotojams.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
 TORRAU STUDIO	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „SAUDA“, UAB “EVIETA GROUP”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/30-TDP.AR K-VT-52-24-464	27 iš 29
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G.17-4,KAU NAS44243,TEL.NR.+37068714585					

Teritorijoje numatoma statyti naujus sandėliavimo paskirties pastatus, kuriems priklauso įrengti 1a/m vietą 200 m² sandėlio plotui, arba 3 darbuotojams 1 parkavimo vieta.

- Automobilių poreikio skaičiavimas sklype Nr. 1:

Poreikis nustatomas pagal įmonės darbuotojų skaičių. Įmonėje dirba 77 darbuotojai, jiems priklauso įrengti 26 automobilių stovėjimo vietas.

- Automobilių poreikio vietų skaičiavimas sklype Nr. 2:

Detalioju planu planuojamas užstatymo intensyvumas UI=1,0, tai atitinka 4164 m² plotą. Priimama, kad veiklos plotas (neskaitant koridorių, laiptinių, pagalbinių, tech.patalpų) bus 85% UI, kas atitinka ~3539 m² plotą. Priklauso numatyti 18 a/m parkavimo vietų.

Pasikeitus situacijai ir numatant gamybinės paskirties pastatų statybą, parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose, pagal galiojantį reglamentavimą.

Statybos projektų stadijoje, teritorijoje numatomose automobilių stovėjimo zonose turi būti suprojektuotos elektromobilių stovėjimo vietos su joms skirta įkrovimo įranga bei elektros tinklų infrastruktūra, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 1071/p.,1072/P., 1073/p. reikalavimais arba pagal projektavimo metu galiojančius analogiškus reikalavimus. Taip pat turi būti suprojektuotos neįgaliųjų transporto parkavimo vietos, apskaičiuojant jų kiekį pagal statybos projekto sprendiniais numatytus pastato parametrus.

6.10. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Sklype Nr. 1 išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš vietoje esančio tvenkinio, sklype Nr. 2 iš numatomų įrengti gaisrinių vandens rezervuarų, įrengtų po danga. Esant poreikiui, statinių techninio projekto metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hidrانتus esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis 1-547 /2024 (1.4 E) "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės".

Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" p.58, prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m. Detaliojo plano keitimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti gaisriniam autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti).Teritorijoje numatomos apsisukimo aikštelės 12x12m. aklakeliuose. Aikštelių dislokaciją tikslinama statybos projekto stadijoje, konkretizuojant statybos sklypo sprendinius.

Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" p. 56 nuostatomis, antri pateikimai į sklypus nenumatomi (sklypo plotai yra mažesni nei 5ha).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisriniai atstumai nustatomi tarp statinių išorinių sienų. Jei statiniuose yra išsikišusių daugiau kaip 1 m konstrukcijų, pagamintų iš statybos produktų, kurių degumo klasės yra E, E_{FL}, E_L, F, F_{FL}, F_L, atstumai skaičiuojami nuo išsikišusių konstrukcijų.

Priešgaisriniai atstumai tarp tos pačios paskirties statinių gali būti neišlaikomi, kai šių statinių užstatymo plotas kartu su neužstatytu žemės plotu tarp jų neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Tarp skirtingos paskirties statinių grupių turi būti išlaikyti lentelėje nurodyti atstumai.

6.12. IŠVADOS

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Galimos teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės, neigiamų socialinių ekonominių pasekmių, žalingo poveikio aplinkai nebus.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

7. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

- 1. B-01 Pagrindinis reglamentų brėžinys M 1:1000;
- 2. B-02 Inžinerinių tinklų brėžinys M 1:1000;
- 3. B-03 Transporto judėjimo schema M 1:1000.
- 4. B-04 SŽNS brėžinys M 1:1000.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL.
 UAB „MTARCH“, KODAS 135073297 V.PUTVINSKIO G.17-4, KAU NAS 44243, TEL NR. +37068714585	Kauno rajono savivaldybės administracija	UAB „SAUDA“, UAB “EVIETA GROUP”	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2024/30-TDP.AR K-VT-52-24-464	29 iš 29