
Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., kadastro Nr. 5260/0008:97, detaliojo plano keitimas

(Toliau – *Detalusis planas*)

TPD Nr. K-VT-52-24-1183

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – UAB „Gulbelės valdos“ atstovauja MB „GarnytėLT“, architektė Eglė Garnytė.

Detaliojo plano rengėjas – MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Marius Vainius, architektė Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com

Koreguojamas detalusis planas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k., kadastro Nr. 5260/0008:97 detalusis planas (T00026799 (000522004351)).

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 2, kadastro Nr. 5260/0008:825, Vėtrungės g. 4, kadastro Nr. 5260/0008:826, Vėtrungės g. 6, kadastro Nr. 5260/0008:827, Vėtrungės g. 8, kadastro Nr. 5260/0008:828, Vėtrungės g. 10, kadastro Nr. 5260/0008:829, Vėtrungės g. 12, kadastro Nr. 5260/0008:830, Vėtrungės g. 14, kadastro Nr. 5260/0008:831, Vėtrungės g. 16, kadastro Nr. 5260/0008:832

Detaliojo planavimo tikslai:

1. sujungti žemės sklypus, kadastro Nr. 5260/0008:825 ir Nr. 5260/0008:826, į vieną žemės sklypą ir pakeisti gauto kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypo naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos;
2. nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdus, tipą ir kita.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės mero 2024-12-10 potvarkis Nr. MP-1374,, DĖL DETALIOJO PLANO KEITIMO, FINANSAVIMO IR PLANAVIMO TIKSLŲ PATVIRTINIMO
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas Nr. REG27448211 2024-12-13
- **Išduotos teritorijų planavimo sąlygos**

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo sąlygas (toliau -Sąlygos) išdavusios institucijos pavadinimas	Sąlygų Nr.	Sąlygų išdavimo data
1.	Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG28960043	2025-01-20
2.	Kauno rajono savivaldybės administracija	REG29134652	2025-01-22
3.	AB „Telia Lietuva“	REG28616417	2025-01-13
4.	UAB „ Giraitės vandenys“	REG28659450	2025-01-13
5.	AB „Energijos skirstymo operatorius“	REG28414445	2025-01-08
6.	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG28779330	2025-01-15
7.	Akcinė bendrovė "Via Lietuva"	REG28549623	2025-01-10

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

bendrieji planai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas

specialieji planai:

- T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas
- T00025059 (000521006542) Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, sudarant prielaidas išnaudoti gausius Kauno rajono turizmo išteklius, atsižvelgiant į turizmo traukos objektus bei siūlomų turizmo paslaugą trūkumą regione; parinkti geriausius dviračių takų sprendimus, kuriuos įgyvendinus pagerės seniūnijų ir aplinkinių

teritorijų gyvenimo kokybė, turizmo, kultūros ir užimtumo lygis; kuo mažiau keičiant aplinką, padaryti šią teritoriją turizmo požiūriu kuo labiau konkurencingą.

- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 *Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas*

I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudotas topografinis planas, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei kiti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima 8 registruotus žemės sklypus:

Planuojamoje esančio registruoto žemės sklypo duomenys:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
5260/0008:825	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 2	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 631.00 kv. m • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
			1393.00 kv. m Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: • Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100636078 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 677 kv. m
5260/0008:826	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 4	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1167.00 kv. m
5260/0008:827	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 6	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1166.00 kv. m

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
5260/0008:828	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 8	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1166.00 kv. m
5260/0008:829	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 10	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1166.00 kv. m
5260/0008:830	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 12	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1166.00 kv. m
5260/0008:831	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen.,	Kita/ Vienbučių ir dvibučių	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
	Karkazų k., Vėtrungės g.14	gyvenamųjų pastatų teritorijos	• melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1166.00 kv. m
5260/0008:832	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Vėtrungės g. 16	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1166.00 kv. m

Servitutai:

Kadastrinis Nr.	Servitutai
5260/0008:825	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2418 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-2,3,4,5,6,7,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.0989 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-2,3,4,5,6,7,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0439 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-

Kadastrinis Nr.	Servitutai
	2,3,4,5,6,7,8 savininkams ir AB VST • Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.0167 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-2,3,4,5,6,7,8 savininkams
5260/0008:826	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2515 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,3,4,5,6,7,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1016 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,3,4,5,6,7,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0342 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,3,4,5,6,7,8 savininkams • Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.0140 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,3,4,5,6,7,8 savininkams
5260/0008:827	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2515 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,4,5,6,7,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1016 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,4,5,6,7,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0342 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,4,5,6,7,8 savininkams • Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.014 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,4,5,6,7,8 savininkams
5260/0008:828	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2515 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,5,6,7,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1016 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,5,6,7,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0342 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,5,6,7,8 savininkams

Kadastrinis Nr.	Servitutai
	• Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.014 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,5,6,7,8 savininkams
5260/0008:829	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2515 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,6,7,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1016 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,6,7,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0342 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,6,7,8 savininkams • Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.014 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,6,7,8 savininkams
5260/0008:830	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2515 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,7,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1016 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,7,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0342 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,7,8 savininkams • Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.014 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,7,8 savininkams
5260/0008:831	• Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2515 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,8 • Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1016 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,8 • Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0342 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,8 savininkams

Kadastrinis Nr.	Servitutai
	Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.014 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,8 savininkams
5260/0008:832	- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.2491 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,7 - Kelio servitutas (viešpataujantis) Plotas: 0.1007 ha Aprašymas: Per skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,7 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 0.0366 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,7 savininkams - Kelio servitutas (tarnaujantis) Plotas: 0.0149 ha Aprašymas: Skl. Nr.553-2-1,2,3,4,5,6,7 savininkams

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Planuojama teritorija ribojasi su:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pastabos
5260/0008:1492	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Kaštainių g. 13	Kita Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:1493	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Kaštainių g. 9	Kita Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

5260/0008:1494	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Kaštainių g. 5	Kita Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:1495	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k., Kaštainių g. 1	Kita Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:683	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k.	Kita Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5260/7001:20	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Karkazų k.	Kita Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Planuojamoje teritorijoje išvedžiotos inžinerinės komunikacijos: nėra.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis

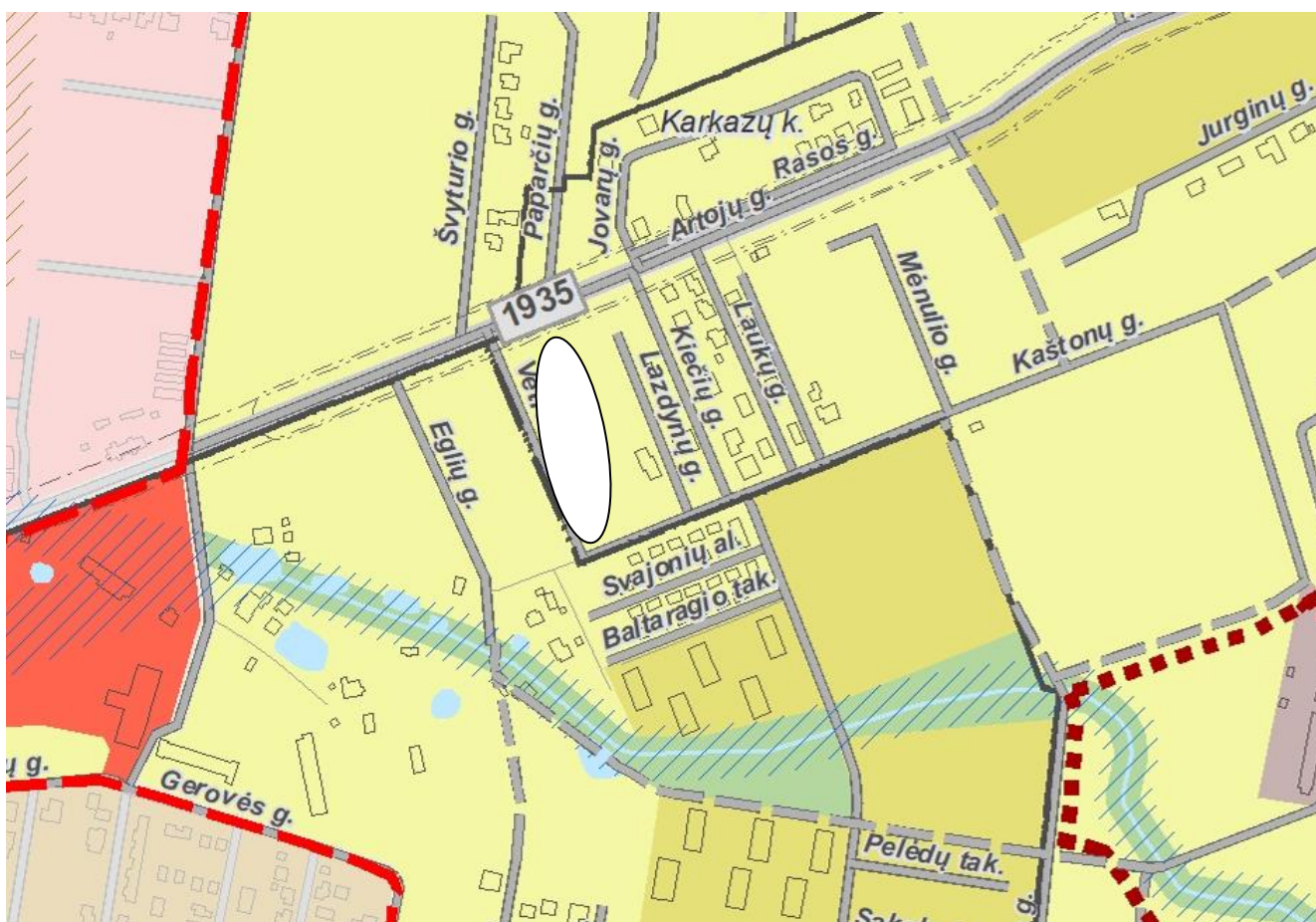
Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo keitimo ištrauka



Plėtos teritorijos sušiloms vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiu	U.5	Standbū daugiafunkcinių gyvenamųjų kompleksų plėtra (testinis užstatymas)	GG – Gyvenamoji teritorija	• Kitos paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Verslo ir pramonės teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos
	U.6	Negyvenamųjų ir plėtos kaimai	GV – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai		

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

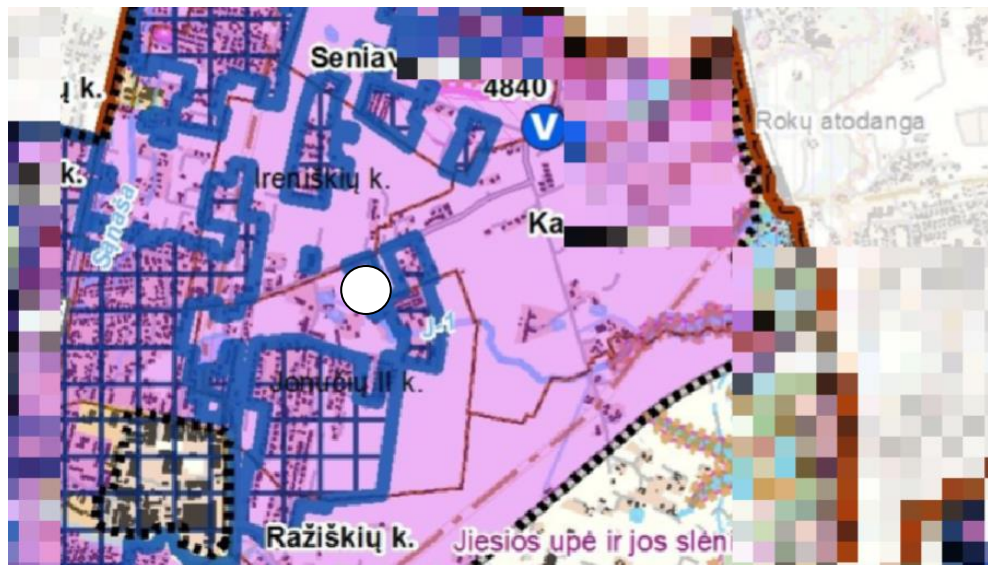
Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Pagal jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į U5 plėtos teritorijas.



Gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo zona (U_GG_V_F)		Gyvenamoji teritorija (GG)	Kitos paskirties žemė (KT)	G1, G2, K, V, R, B, E, I1, I2	3 aukštai / 12 m	40	1
Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (U_GG_M_F_1)		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)	Kitos paskirties žemė (KT); Konservacinės paskirties žemė (C)	G1, K, V, B, E, R, I1, I2, C2	2 aukštai / 9 m	40	0,8

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimą planuojama teritorija patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną.

T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas,



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritor

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į centralizuoto geriamojo vandens tiekimo ir centralizuoto arba individualaus nuotekų tvarkymo zoną

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



Vadovaujantis pagal Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalimi, kadangi yra atliekamas detaliojo plano keitimas planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžties, dėl to papildomai yra nagrinėjama teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį:

Nagrinėjamą teritoriją sudaro kvartalas: tarp Vėtrungės, Artojų, Kiečių ir Šilojaus g.



Analizuojama teritorija

Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą. Kvartalas sudaro Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos su inžinerine infrastruktūra.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė

II SPRENDINIAI.

Vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais sujungiami žemės sklypai kad. Nr. 5260/0008:825 5260/0008:826 į viena tarpinį žemės sklypą proj Nr. 1-1, ir visiems žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais.

%

Duomenys apie planuojamus žemės sklypą:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Inten sy- vuma s	
1-1	2560	KT/ K-88 proc I2- 12 proc	8,5	40	0,8	kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
2	1166	KT/ G1 -88 proc I2- 12 proc	8,5	28	0,4	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
3	1166	KT/ G1 -88 proc I2- 12 proc	8,5	28	0,4	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
4	1166	KT/ G1 -88 proc I2- 12 proc	8,5	28	0,4	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
5	1166	KT/ G1 -88 proc I2- 12 proc	8,5	28	0,4	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
6	1166	KT/ G1 -88 proc I2- 12 proc	8,5	28	0,4	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
7	1265	KT/ G1 -88 proc I2- 12 proc	8,5	28	0,4	melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

KT – Kita, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; K - Komercinės paskirties objektų teritorijos

Statinių aukštis nustatomas 8,5 m. iki stogo kraigo.

Žemės sklypamsi nustatomi du naudojimo būdai, jie pažymėti pagrindiniame sprendinių brėžinyje su skirtinga režimų riba, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos nustatomos ties Vėtrungės g. pėsčiųjų dviračių tako įrengimui.

Projektuojamiems sklypams proj. Nr. 2 – 7 nustatomas užstatymo tipas: sodybinis užstatymas. Planuojamuose žemės sklypuose numatomi vieno/dviejų buto gyvenamieji pastatai.

Planuojama užstatymo zona išlaikant 3 m. atstumą nuo kaimyninių žemės sklypų.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypams proj. Nr. 2-7 nustatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25 % 1-1 - 10 %. Įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Detaliajame plane statybos zonose statomiems 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Sprendžiama rengiant statinio techninį projektą. atstumas gali būti sumažinamas gavus gretimų žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento 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“, statant pastatus arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai).

Žemės sklypas proj. Nr. 1-1 KT – Kita, K- komercinės paskirties objektų teritorijos, I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Statinių aukštis nustatomas 8,5 m. iki stogo kraigo.

Projektuojamam sklypui proj. Nr. 1-1 nustatomas užstatymo tipas: laisvo planavimo

Planuojamame žemės sklype gali būti statomi prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai; administracinės paskirties; viešbučių paskirties pastatai; Sprendžiama rengiant techninį projektą.

Galimi administracinės paskirties pastatai, išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams“, Sprendžiama rengiant techninį projektą.

Galimi paslaugų paskirties pastatai tačiau negalima veikla kuri keltų visuomenės sveikatos riziką, nenumatoma veikla kuriai turi būti nustatytas SAZ. Nenumatoma remonto dirbtuvių, autoservisų, plovyklų, laidojimo namų, krematoriumų ir kt. veiklos kuri keltų visuomenės sveikatos riziką.

Numatoma veikla maisto produktų, namų apyvokos daiktų prekyba ir kt. numatoma pastato plotas apie 850 kv. m., tai minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius 40.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“

30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto

Tiksli pastato vieta, plotas, automobilių stovėjimo vieta ir skaičius tikslinamos rengiant techninį projektą.

Planuojama užstatymo zona išlaikant 10 m. atstumą nuo gyvenamųjų teritorijų.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandentiekio tinklai: Centralizuoti vandentiekio tinklai pasijungimas nuo Šilojaus g. esančių tinklų. Sprendžiama rengiant techninį projektą pagal išduotas technines sąlygas.

Ūkio - buities nuotekų tinklai: Centralizuoti nuotekų tinklai pasijungimas nuo Šilojaus g. esančių tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai: Išvalytos lietaus nuotekos iki reikiamų normatyvų numatoma infiltruoti į gruntą (sprendžiama rengiant techninį projektą). Paklojus centralizuotus tinklus jungtis privaloma jungtis prie jų.

Ryšių tinklai: Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulnio. Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Elektros tinklai: elektros tinklai numatomi prijungti nuo esamų tinklų. Sprendžiama techniniu projektu pagal išduotas technines sąlygas.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis detaliojo plano keitimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turinti pastata	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo

vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti.

Privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m.

Detaliojo plano keitimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Iki Neries upės yra apie 870 metrų.



Planuojama teritorija iki artimiausio tvenkinio yra nutolusi 300 m atstumu.

Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrantus. Tarp planuojamoje teritorijoje planuojamų ir gretimų pastatų atstumas yra 6 m. (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).

Inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VI „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Susisiekimo dalies sprendiniai.

Detaliojo plano sprendinių susisiekimo dalis sprendžiama: įvažos į žemės sklypus numatomos nuo esamos Vėtrungės g. jai suformuotas žemės sklypas kad. Nr. 5260/0008:683

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamų sklypų

ribose, atitinkantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvinius reikalavimus ir yra sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje.

Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus nuo Vėtrungės g.

Dėl keičiamos įvažiavimo vietos yra siūloma naikinti esamus servitutus ir vietoje jų yra siūlomi nauji:

Proj. Nr.	Servitutai
1-1	S1 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0306 ha S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0306 ha
2	S2 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0139 ha S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 3, 4, 5, 6, 7 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0139 ha
3	S3 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0139 ha S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 2, 4, 5, 6, 7 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0139 ha
4	S4 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0139 ha S4 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 2, 3, 5, 6, 7 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0139 ha
5	S5 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0139 ha S5 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 2, 3, 4, 6, 7 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0139ha
6	S6 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0139 ha S6 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 2, 3, 4, 5, 7 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0139 ha

7	S7 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) visuotina teisė pėsčiųjų-dviračių takui įrengti plotas 0,0148 ha S7 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypų proj. Nr. 1-1, 2, 3, 4, 5, 6 sklypų savininkams ir tinklus eksploatuojančioms įmonėms plotas 0,0148 ha
---	---

Esami servitutai buvo skirti esamų teritorijoje sklypų reikmėms, keičiant detaliojo plano sprendinius nebetenka reikalingumo.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Atliekos. Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė