



Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:820 ir Nr. 5233/0009:821, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Fredos g. 4, kadastro Nr. 5233/0009:1102

(Toliau – *Detalusis planas*)

TPD Nr. K-VT-52-25-931

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – Kauno laisvosios ekonominės zonos valdymo UAB atstovauja MB „GarnytėLT“, architektė Eglė Garnytė.

Detaliojo plano rengėjas – MB „GarnytėLT“, Žiemgalių g. 19-52, Kaunas, PV architektas Marius Vainius, architektė Eglė Garnytė, tel. 0-628-01048 el. p. projektai@garnyte.com.

Koreguojamas detalusis planas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 patvirtintas žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:820 ir Nr. 5233/0009:821 detalusis planas.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Fredos g. 4.

Tikslas: 1. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus.

Uždaviniai: 1. Detalizuojant Kauno r. sav. teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0009:1102, teritorijos naudojimo tipą ir kitus reglamentus. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

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 administracijos direktoriaus 2025-07-01 įsakymas Nr. ĮS-1586 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-07-21 įsakymas Nr. ĮS-1789 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2025-07-22 Nr. S-1349;
Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas 2025-07-22 Nr. REG38735898.
- **Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:**

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo sąlygas (toliau -Sąlygos) išdavusios institucijos pavadinimas	Sąlygų Nr.	Sąlygų išdavimo data
1.	Uždaroji akcinė bendrovė „Giraitės vandenys“	REG38764923	2025-07-22
2.	AB „Energijos skirstymo operatorius“	REG38768192	2025-07-22
3.	AB „Telia Lietuva“	REG38783943	2025-07-23
4.	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	REG38796238	2025-07-23
5.	Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys"	REG39591803	2025-08-05
6.	Viešojo įstaiga transporto kompetencijų agentūra	REG38971009	2025-07-25
7.	Kauno rajono savivaldybės administracija	REG39246161	2025-07-30
8.	Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos	REG39312204	2025-07-31
9.	AB "Amber Grid"	REG39412639	2025-08-04
10.	Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG39606746	2025-08-05

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



- T00076554 Magistralinio dujotiekio Vilnius - Kaunas ir Kaunas - Šakiai jungties specialusis planas
- 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 1 registruotą žemės sklypą. Planuojamoje teritorijoje esančio registruoto žemės sklypo duomenys:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
5233/0009:1102	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Fredos g. 4	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: • aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) Plotas: 0.1399 ha • melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 0.0568 ha • komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) Plotas: 0.1399 ha • gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) Plotas: 0.1399 ha



Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas Žemės sklypo naudojimo būdas	Duomenys
			Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100406756 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1399 kv. m - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100406597 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1399 kv. m.

Registruoti servitutai:

Kadastrinis Nr.	Servitutai
5233/0009:1102	- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) Plotas: 0.9998 ha Aprašymas: Žemės sklypuose proj. Nr.3 ir Nr.5. - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) Plotas: 0.9998 ha Aprašymas: Žemės sklypuose proj. Nr.3 ir Nr.5.

Servitutai yra įregistruoti NTR registre, tačiau sklypai, kuriuose viešpatavo servitutas yra panaikinti bei šiuo metu yra Valstybinė žemė – Fredos g.

Planuojama teritorija ribojasi su:

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pastabos
5233/0009:1131	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Fredos g. 2	Kita Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

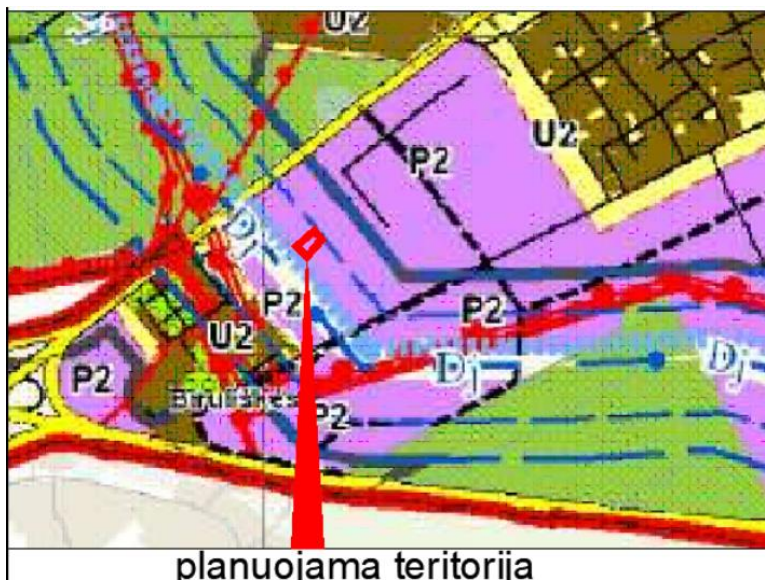


5233/0009:1236	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Veterinarų g. 32	Kita Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Pastatas – Gamybos,
5233/0009:189	Adresas: Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 8	Kita Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:107	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 6	Kita Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
		Fredos g. D kat.

Planuojamoje teritorijoje išvedžiotos inžinerinės komunikacijos: melioracija.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- **T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas.**



Verslo ir gamybos potencialo plėtros teritorijos	P.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	GC - Miesto centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė	- Kitos paskirties žemė: • Vėdinčių ir dubučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio 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		Gyvenamosios paskirties objektų plotas ≤ 0,6 Nagyvenamosios paskirties objektų plotas ≤ 0,8	P.2	++	p.1 p.7	p.12 p.21		
			PA - Pajūrio teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės 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.2.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo teritorijos	PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija	• Kitos paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	• 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 populiacijos infrastruktūra	PA - Pajūrio teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė	• 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	≤ 2,0	20		≤ 0,8			p.17	p.12 p.21	

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimo fragmentas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimu, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Pagal jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į P2 komercinės paskirties ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas su papildoma infrastruktūra.



14.	U_PS_F	Verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtos teritorijos funkcinė zona	(kita galima)					
			Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	P, S, I1	80	2,5/15	25	5
				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

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimą planuojama teritorija patenka į U_PS_F verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtos teritorijos funkcinę zoną.

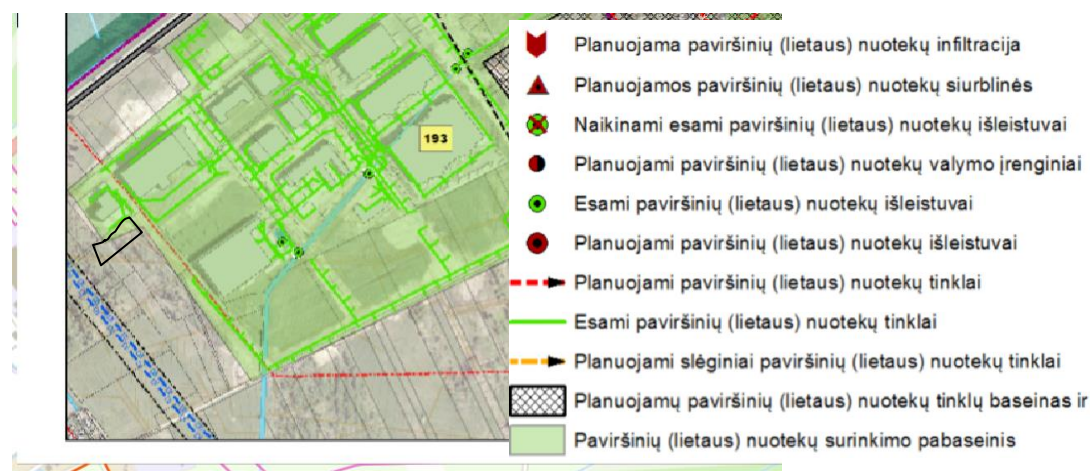
- **T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas.**



Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano fragmentas

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Kauno miesto aglomeraciją Kauno rajone.

- **T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.**

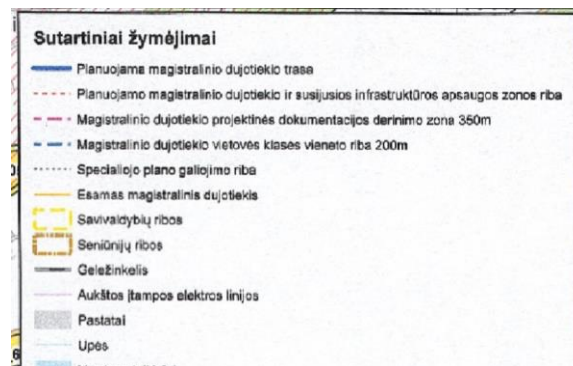


Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano fragmentas

Planuojama teritorija pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius patenka į esamą paviršinių nuotekų surinkimo pabaseinį.

- **T00076554 Magistralinio dujotiekio Vilnius - Kaunas ir Kaunas - Šakiai jungties**

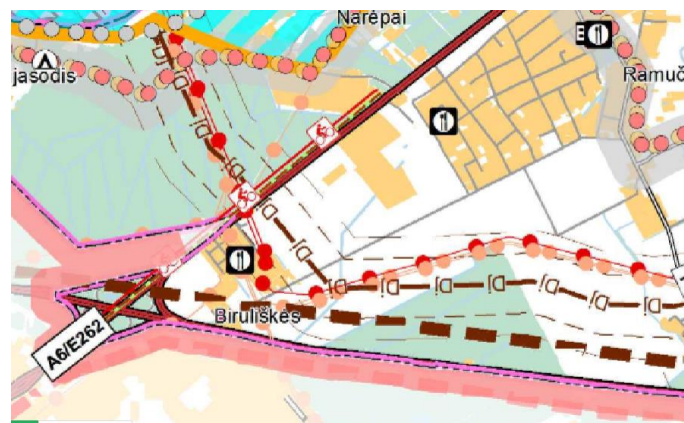
specialusis planas.



Magistralinio dujotiekio Vilnius - Kaunas ir Kaunas - Šakiai jungties specialiojo plano fragmentas

Pagal šio plano sprendinius, šalia planuojamos teritorijos suplanuota (suprojektuota) tiesti 3 vietovės klasės magistralinį dujotiekį (toliau – suprojektuotas MD).

•T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.



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

Planuojama teritorija nepatenka į šio 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 Fredos, Inovacijų, Plento, Terminalo ir Veterinarų g.



Analizuojama teritorija

Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą, darniai pritaps prie aplinkinių teritorijų, detaliuoju planu pertvarkoma nustatomi reglamentai esamam pramonės ir sandėliavimo žemės sklypui, pritaps prie kvartalo.

Kvartale vyrauja pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties objektų teritorijos. Besivystanti teritorija.

Kvartale išvystyta inžinerinė infrastruktūra bei susisiekimo sistema

Detaliojo plano sprendiniai neįtakos šios vietovės kraštovaizdžio, kadangi teritorija skirta pramonės ir sandėliavimo bei komercinių objektų vystymui. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti inžineriniai tinklai.

Nagrinėjamą teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Teritorijoje ir šalia jos nutiesti elektros tinklai, centralizuoti vandentiekio, nuotekų tinklai bei lietaus nuotekų tinklai,



ryšių tinklai.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas:

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas. Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, Natūra 2000 teritorijų, saugomų teritorijų, nacionalinių ir regioninių parkų.

Inžinerinė infrastruktūra:

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesta 0,4 kV elektros požeminė linija. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtajį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Planuojamos teritorijos gretimybėje yra 54 bar projektinio slėgio magistralinis dujotiekį MD Vilnius-Kaliningradas (toliau - MD), unikalus Nr. 4400-3158-4833.

Planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose dėl MD yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – MD vietovės klasių teritorijas, reglamentuojamas Lietuvos Respublikos (toliau – LR) specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) III skyriaus septintajame skirsnyje „Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

MD vamzdynas bei vietovės klasės teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo MD vamzdynų ašių bei besitęsiančios per visą jų ilgį ir 200 m atstumu nuo kraštinių MD



vamzdynų taškų, yra priskiriami 3 vietovės klasei (MD ruožas preliminarai nuo x-499253,03, y-6090305,58 iki x-501772,12, y-6088748,29). Planuojama teritorija patenka į MD trečios vietovės klasės teritorijas.

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė



II SPRENDINIAI.

Vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais žemės sklypo ribos nekeičiamos, 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- vu- mas	
1	1399	KT/P	25	80	2,5	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) Plotas: 0.1399 ha - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 0.0568 ha - komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) Plotas: 0.1399 ha - gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) Plotas: 0.1399 ha Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100406756 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1399 kv. m - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) Teritorijos



						unikalus numeris: 100406597 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1399 kv. m.
--	--	--	--	--	--	--

KT – Kita, P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Statinių aukštis nustatomas 25 m. iki stogo kraigo.

Planuojama užstatymo zona išlaikant 3 m. atstumą nuo kaimyninių žemės sklypų. Išskyrus ties posūkio taškais: Nr. 1, 2, 3, 4. Gautas kaimynų sutikimas statyti statinius ties sklypo riba (pridedama).

Minimalus atstumas nuo atskirai statomo pastato ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

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 sklypui proj. Nr. 1 nustatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 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).



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 Gamybos, pramonės, sandėliavimo energetikos pastatai. Sprendžiama rengiant techninį projektą.

Automobilių stovėjimo vietos nustatomos pagal projektuojamą pastatą Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ :30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
Pastatai		
7.	Pramonės ir sandėliavimo	
7.1.	gamybos, pramonės paskirties pastatai	1 vieta 100 m ² darbo patalpų ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams
7.2.	energetikos paskirties pastatai	1 vieta 3 darbuotojams
7.3.	sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto arba 1 vieta 3 nuolatiniais darbuotojams

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

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 Fredos g. esančių tinklų. Sprendžiama rengiant techninį projektą pagal išduotas technines sąlygas.

Ūkio - buities nuotekų tinklai: centralizuoti nuotekų tinklai pasijungimas nuo Fredos g. esančių tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai: lietaus nuotekų numatomas pasijungimas nuo Fredos g. esančių tinklų.

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 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 perjungimus, 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 turintį pastatą	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

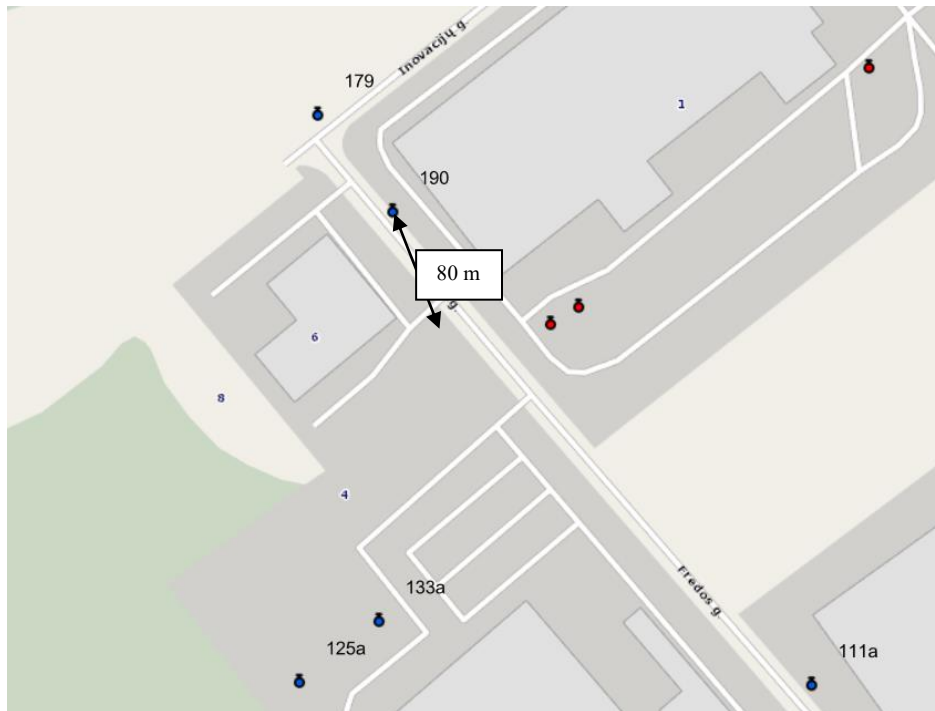


gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Privažiuoti 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 privažiuoti 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 privažiuoti 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 privažiuoti 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.

Išorės gesinimas numatomas nuo artimiausių gaisrinių hidrantų.

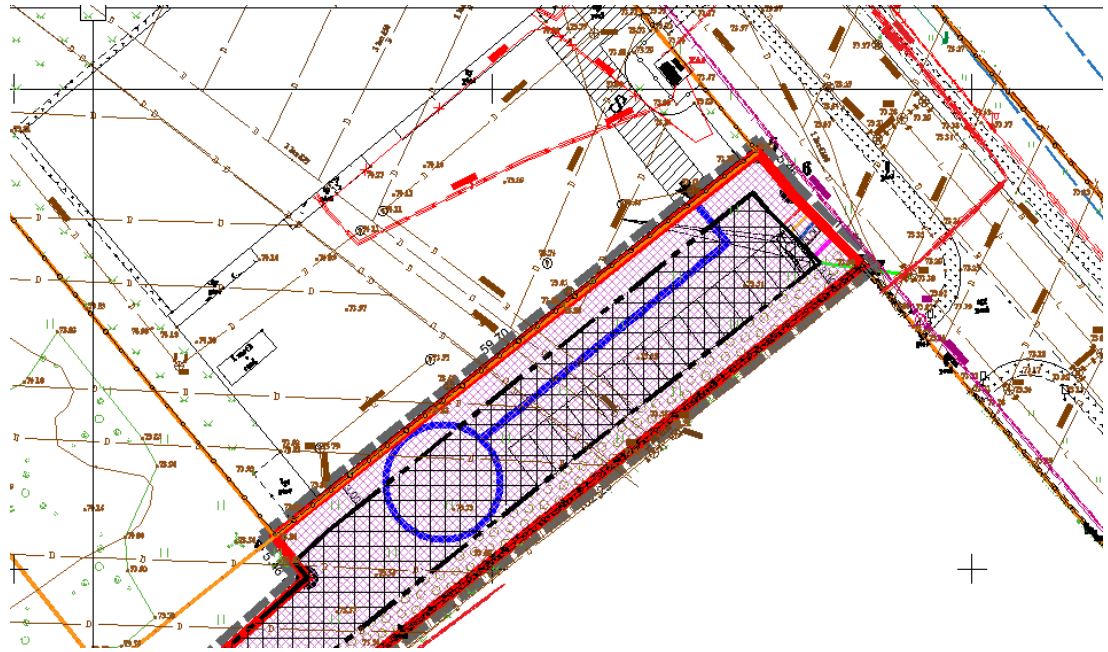


Planuojama teritorija iki gaisrinio hidranto nutolusi apie 80 metrų

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 VĮ „Registų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Rengiant techninį projektą, numačius tikslią pastatų vietą, turi būtų numatytas apsisukimas gaisrinio transporto apsisukimui, jeigu privažiavimas prie pastatų yra nutolęs daugiau nei 25 m. Sprendžiama rengiant techninį projektą.



Preliminari vieta gaisriniam transporto apsisukimui.

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 aplinkinėse teritorijose yra užstatytos pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, gyvenamųjų teritorijų aplinkinėse teritorijose nėra.

Susisiekimo dalies sprendiniai.

Detaliojo plano sprendinių susisiekimo dalis sprendžiama: įvažą į žemės sklypus numatomos nuo esamos Fredos g. ir planuojamą servitutą Nr. S-115. Pridedamas sutikimas.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamo sklypo 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 Fredos g. ir servituto Nr. S-115.



Siūlomi servitutai:

Proj. Nr.	Servitutai
1	S – 115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku per sklypą kad. Nr. 5233/0009:107 (viešpataujantis) plotas 0,0114 ha.

Servitutai turi būti įregistruoti teisės aktų nustatyta tvarka.

Įregistruoti servitutai Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Plotas: 0.9998 ha. Aprašymas: Žemės sklypuose proj. Nr. 3 ir Nr. 5. ir Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis). Plotas: 0.9998 ha. Aprašymas: Žemės sklypuose proj. Nr. 3 ir Nr. 5. yra sklypuose, kurių nebėra NTR registre. Jie yra valstybinėje žemėje Fredos g., dėl to siūlomi naikinti.

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 konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Planuojama teritorija yra šalia MD vamzdyno bei vietovės klasės teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo MD vamzdynų ašių bei besitęsiančios per visą jų ilgį ir 200 m atstumu nuo kraštinių MD vamzdynų taškų, yra priskiriami 3 vietovės klasei (MD ruožas



preliminariai nuo x-499253,03, y-6090305,58 iki x-501772,12, y-6088748,29). Planuojama teritorija patenka į MD trečios vietovės klasės teritorijas.

Planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose dėl MD yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – MD vietovės klasių teritorijas, reglamentuojamas Lietuvos Respublikos (toliau – LR) specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) III skyriaus septintajame skirsnyje „Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Planuojama teritorija patenka į MD 3 vietovės klasės teritorijas, todėl šioje jos dalyje yra taikomi 3 vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p.

Įgyvendinant projekto sprendinius, t. y., rengiantis planuojamoje teritorijoje projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, SŽNSĮ 34 str. 1 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – MD savininko rašytinį sutikimą (pritarimą).

Kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) būtinas atskiras MD savininko (AB „Amber Grid“) sutikimas (pritarimas).

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- SŽNSĮ, LR gamtinių dujų įstatymo nuostatomis;
- Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis (toliau – Įrengimo ir plėtros taisyklės), patvirtintomis LR energetikos ministro 2014-01-28 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169), įvertinant (bet neapsiribojant), kad:
 - Sklypo gretimybėje nutiestas MD vamzdynas (MD Vilnius-Kaliningradas, unikalus Nr. 4400-3158-4833) ir suprojektuotas MD bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo šių vamzdynų ašių, yra priskiriamos 3 vietovės klasei.



- ties Planuojama teritorija MD vietovės klasės teritorijose yra taikomi pastatų statybos ribojimai – 3 vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p.
- vertinant galimybę planuoti Sklypo teritoriją ir jame statyti pastatus, vertinama teritorija nustatoma pagal Įrengimo ir plėtros taisyklių 26.3 p;
- skaičiuotinių pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius MD vietovės klasės vienetuose nustatomas pagal 7.1, 16.1, 30-32 p. nurodytus reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių, nurodytų Želdinių priskyrimo saugotiniams tvarkoje nustatytoje 2008 m. kovo 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“

PV architektas

Marius Vainius

Architektė

Eglė Garnytė