

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis planavimo darbų programa, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr.[S-541 (2018-03-14), Nr.[S-727 (2018-04-13) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-381 (2018-04-18).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

1. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-25 įsakymu Nr. 652 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 19, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 43, kadastro Nr. 5223/0008:161.
2. Prijungti įsiterpusios valstybinės žemės plotą /-us.
3. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą bei statybos reglamentus.
Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-25 įsakymu Nr. 652 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 19, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 43, kadastro Nr. 5223/0008:161.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsjūčio 28d., sprendimu Nr. TS-299.
2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas., T00021638 (000521002687), 2012-02-20;
 - Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26;
 - Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061);
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., T00026959 (000522006004);

KVAL.PAT V. DOK. NR.	UAB "MTARCH" Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com , Tel.: 8 37 207335			Projekto pavadinimas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-25 įsakymu Nr. 652 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 19, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 43, kadastro Nr. 5223/0008:161	
	ATP 1097	PV	M.Torrau	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	Archit.	E.Plepytė-Balsevičienė	LAIDA		
	AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB "Mechanikos gamykla"			DOKUMENTO ŽYMUO	
				2018/13-DPK-AR	LAPAS
				1	13

3. Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:
 - Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26;
4. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:
 - Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema., T00026959 (000522006004);
 - Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061).

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno r. sav., Garliavos m., S.Lozoraičio g. 43, tarp įregistruotų sklypų kad. Nr. 5223/0008:162, kad. Nr. 5223/0008:55, kad. Nr. 5223/0008:76 ir laisvos valstybinės žemės.

Sklypas kadastrinis Nr.5223/0008:161, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-0907-3670), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Sklypo plotas – 0,6959 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš šiaurės pusės su:

- laisva valstybine žeme;
- VĮ "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/nuomininkas/ subnuomininkas
1	5223/0008:162	Kauno r. sav., Garliavos mstl., Vasario 16-osios g. 40	Kita/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos/-	UAB „Patikima linija“/-/-
2	5223/0008:76	Kauno r. sav., Garliavos mstl., S.Lozoraičio g. 39	Kita/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/-	Lietuvos Respublika (sudaryta panaudos sutartis su Kauno r. sav.) /-/-

Iš rytų pusės su:

- laisva valstybine žeme;
- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/nuomininkas/ subnuomininkas
1	5223/0008:55	Kauno r. sav., Garliavos mstl.	Kita/rekreacinės teritorijos/-	Lietuvos Respublika (sudaryta panaudos sutartis su Kauno r. sav.) /-/-

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	13	0

Iš pietų pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/nuomininkas/ subnuomininkas
1	5223/0008:162	Kauno r. sav., Garliavos mstl., Vasario 16-osios g. 40	Kita/pramonės ir sandėliavimo objektų	UAB „Patikima linija“/-/-

Iš vakarų pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/nuomininkas/ subnuomininkas
1	5223/0008:162	Kauno r. sav., Garliavos mstl., Vasario 16-osios g. 40	Kita/pramonės ir sandėliavimo objektų	UAB „Patikima linija“/-/-

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš rytų pusėje esančios Vasario 16-osios g.

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5223/0008:161:

- 1) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 2) VI Elektros linijų apsaugos zona;
- 3) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- 4) IX Dujotiekių apsaugos zonos.
- 5) XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos.

1. Planuojama teritorija patenka į **Ryšių linijų apsaugos zonas (I)**:

1. Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

- 1.1. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- 1.2. vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
- 1.3. lyginti gruntą buldožeriais ar kita technika;
- 1.4. sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;
- 1.5. įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikšteles;
- 1.6. po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;
- 1.7. užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

Ryšių linijas eksploatuojančios įmonės techniniams darbuotojams, suderinus su žemės naudotojais, suteikiama teisė laisvai vaikščioti ryšių linijų apsaugos zonose, o atliekant remonto darbus, važiuoti per jas, kasti duobes, tranšėjas atlyginant žemės naudotojams padarytus nuostolius. Šiems darbuotojams taip pat leidžiama persodinti medžius, genėti medžių šakas, kad būtų užtikrintas nustatytasis proskynų plotis.

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	13	0

2. Elektros linijų apsaugos zonos (VI):

Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metru nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

2.1. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

2.1.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;

2.1.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;

2.1.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

2.1.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 3,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);

2.1.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

2.2. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

2.2.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

2.2.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

2.2.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

2.2.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

2.2.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

2.2.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

2.2.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

2.3 Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploataavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytą tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai.

Vykdam bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

3. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIV):

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

5.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;

5.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

5.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

5.4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;

5.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

4. Dujotiekio apsaugos zonoje (IX) draudžiama:

6.1. statyti pastatus ir įrenginius;

6.2. sandėliuoti statybines medžiagas ir konstrukcijas, trąšas, pašarus, kaupti gruntą;

6.3. rengti lauko stovyklas, kurti laužus;

6.4. užtvirti ir užversti kelius prie dujotiekio šulinių ir kitų įrenginių;

6.5. sodinti medžius ir krūmus;

6.6. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	13	0

- 6.7. atidaryti dujotiekio įrenginių (dujų reguliavimo punktų, šulinių, katodinių stočių) duris ir atidengti liukų dangčius, užversti juos;
- 6.8. daryti geologines nuotraukas, atlikti paieškas, geodezinius ir kitus tyrinėjimus, kasti duobes ir imti grunto pavyzdžius;
- 6.9. griauti, rekonstruoti ir remontuoti tiltus, pastatus ir kitus statinius, kurie gali užversti dujotiekio tinklus ir įrenginius, arba statinius, kuriuose įrengti dujotiekio tinklai ir įrenginiai.
Šiuos darbus galima atlikti iš anksto susitarus su įmone, kuriai nuosavybės teise priklauso šie tinklai ir įrenginiai;
- 6.10. užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus;
- 6.11. įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus ir druskų skiedinius, išskyrus tuos atvejus, kai druskų skiediniais žiemą laistomi automobilių keliai.

5. XIV Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos:

- 1.1. Gamybinio objekto sanitarinė apsaugos zona – žemės plotas tarp šių objektų ir gyvenamųjų pastatų. Nustatomos šio dydžio gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (atsižvelgiant į įmonės kenksmingumo klasę):

- 1.1.1. I kenksmingumo klasės įmonių – 1000 metrų;
 1.1.2. II “ – 500 “;
 1.1.3. III “ – 300 “;
 1.1.4. IV “ – 100 “;
 1.1.5. V “ – 50 “.

- 1.2. Įmonės kenksmingumo klasė nustatoma pagal normatyvą CH-245-71.

- 1.3. 60¹. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ribų dydžiai, nustatyti 60 punkte, netaikomi žuvų perdirbimo ir konservavimo veiklai. Žuvų perdirbimo ir konservavimo veiklai taikomi šie sanitarinės apsaugos zonos ribų dydžiai:

- 1.4. 60¹.1. objektų, kurių gamybos pajėgumas iki 5 tonų žuvų per parą, – 50 metrų;

- 1.5. 60¹.2. objektų, kurių gamybos pajėgumas 5 ir daugiau tonų žuvų per parą, – 100 metrų.

- 1.6. Jeigu pramonės įmonės išdėstytos kompleksiskai (pramonės rajonas, įmonių grupė) ir tarp jų nėra kitokios paskirties objektų, gali būti nustatoma bendra jų sanitarinė apsaugos zona, iš išorės gaubianti atskirų įmonių sanitarines apsaugos zonas.

- 1.7. 62. Katilinių, šiluminių elektrinių sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatomas pagal teršiančiųjų medžiagų ir triukšmo sklaidos skaičiavimus, taip pat atsižvelgiant į šių objektų poveikį aplinkai.

- 1.8. 30 kW ir didesnės įrengtosios galios vėjo elektrinių sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatomas pagal triukšmo sklaidos ir kitos aplinkos taršos skaičiavimus atliekant poveikio visuomenės sveikatai vertinimą.

- 1.9. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonas gali tikslinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme (Žin., 1995, Nr. 107-2391) numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus), kai jie įvertina teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikį žmonių sveikatai bei aplinkai ir juos suderina su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija.

- 1.10. Komunalinių objektų sanitarinių apsaugos zonų dydžiai yra šie:

Įrenginio pavadinimas	Sanitarinių apsaugos zonų dydžiai (metrais), kai įrenginių našumas per parą (tūkst. kub. metrų)				
	nuo 0,005 iki 0,05	nuo 0,05 iki 0,2	nuo 0,2 iki 5	nuo 5 iki 50	daugiau kaip 50
Atviri mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiai	–	100	200	400	500

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	13	0

Nuotekų dumblo sausinimo ir (arba) kaupimo aikštelės	100	150	200	400	500
Nuotekų dumblo apdorojimo įrenginiai (biodujų gavyba ir (arba) terminis dumblo apdorojimas ir (arba) kompostavimas)	100	150	200	400	500
Uždari mechaninio ir (arba) biologinio ir (arba) cheminio nuotekų valymo įrenginiai	–	–	–	100	200
Mechaniškai apvalytų nuotekų antžeminė filtravimo sistema	100	200	300	400	500

1.11. Mėšlo ir srutų kaupimo įrenginių, esančių prie pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, sanitarinių apsaugos zonų dydžiai nustatomi atsižvelgiant į 73 punkte pateiktus sanitarinių apsaugos zonų dydžius.

1.12. Gyvenamųjų ir įmonių teritorijų lietaus vandens ir gamybinių nuotekų pirminio valymo įrenginių sanitarinių apsaugos zonų dydžiai nurodyti HN 43-1993.

1.13. Kitos paskirties komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos yra šio dydžio:

- respublikinės atliekų perdirbimo įmonės – 1000 metrų;
- buitinių atliekų savartyno – 500 metrų;
- regioninių toksinių atliekų aikštelių – 500 metrų;
- gyvulių laidojimo vietų – 500 metrų;
- steigiamų naujų kapinių – 100 metrų;
- krematorių – 200 metrų;
- antrinių žaliavų surinkimo bazės – 300 metrų;
- rajoninių antrinių žaliavų surinkimo punktų – 100 metrų;
- automobilių (sunkvežimių, autobusų) – 100 metrų;
- techninio aptarnavimo įmonių – 100 metrų.

1.14. Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru.

1.15. Gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonose draudžiama:

- statyti pramonės įmones, gamybinius pastatus ir įrenginius, kurių gamybos teršalai gali pakenkti jau esančios įmonės darbuotojų sveikatai, sugadinti medžiagas, įrenginius, produkciją, taip pat padidinti gyvenamosios zonos taršą;
- statyti gyvenamuosius namus, sporto įrenginius, vaikų įstaigas, mokyklas, medicinos įstaigas, sanatorijas ir profilaktoriumus bei kitas panašias įstaigas, taip pat įrengti parkus.

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	13	0

- Gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonose, atsižvelgiant į tai, kiek ir kokių kenksmingų medžiagų jose esama, gali būti leidžiama verstis žemės ūkiu, reglamentuojant kultūrų sėjomainą ir sudėtį, ūkio pobūdį, suderinus šį klausimą su Sveikatos apsaugos ministerija.

1.16. Gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonose leidžiama:

- statyti įmones (išskyrus maisto) ir jų pastatus bei įrenginius, žemesnės kenksmingumo klasės negu tie objektai, kuriems nustatytos sanitarinės apsaugos zonos;
- statyti gaisrines, skalbyklas, pirtis, garažus, ne maisto produktų sandėlius, administracinius pastatus, konstravimo biurus, darbuotojų mokymo pastatus, taip pat parduotuves, valgyklas, poliklinikas, mokslo tiriamąsias laboratorijas, kurios aptarnauja tą įmonę arba atitinkamo pramonės rajono darbuotojus;
- įrengti budėtojo, avarines, apsaugos personalo patalpas, visuomeninio ir individualaus transporto aikštes, tiesti vietines ir tranzitines komunikacijas, statyti elektros stotis, transformatorines, tiesti naftos ir dujų vamzdynus, įrengti artezinius ir techninio vandens gręžinius, vandens šaldymo, techninio vandens paruošimo įrenginius, geriamojo ir kanalizacijos vandens siurbines, apytakinio vandens įrenginius, požeminius rezervuarus, įveisti medelynus, skirtus įmonių teritorijoms ir sanitarinėms apsaugos zonoms apželdinti.

Servitutai

Sklypas kadastrinis Nr. 5223/0008:161: esamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per sklypą S.Lozoraičio g. 41 (kad.Nr. 5223/0008:162) 470 m².

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“.

Artimiausia Natura 2000 teritorija yra Jiesios upė ir jos slėniai (priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas – griovių ir šlaitų miškai, purpurinis plokščiavabalis, ūdra), nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 1km.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	13	0

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

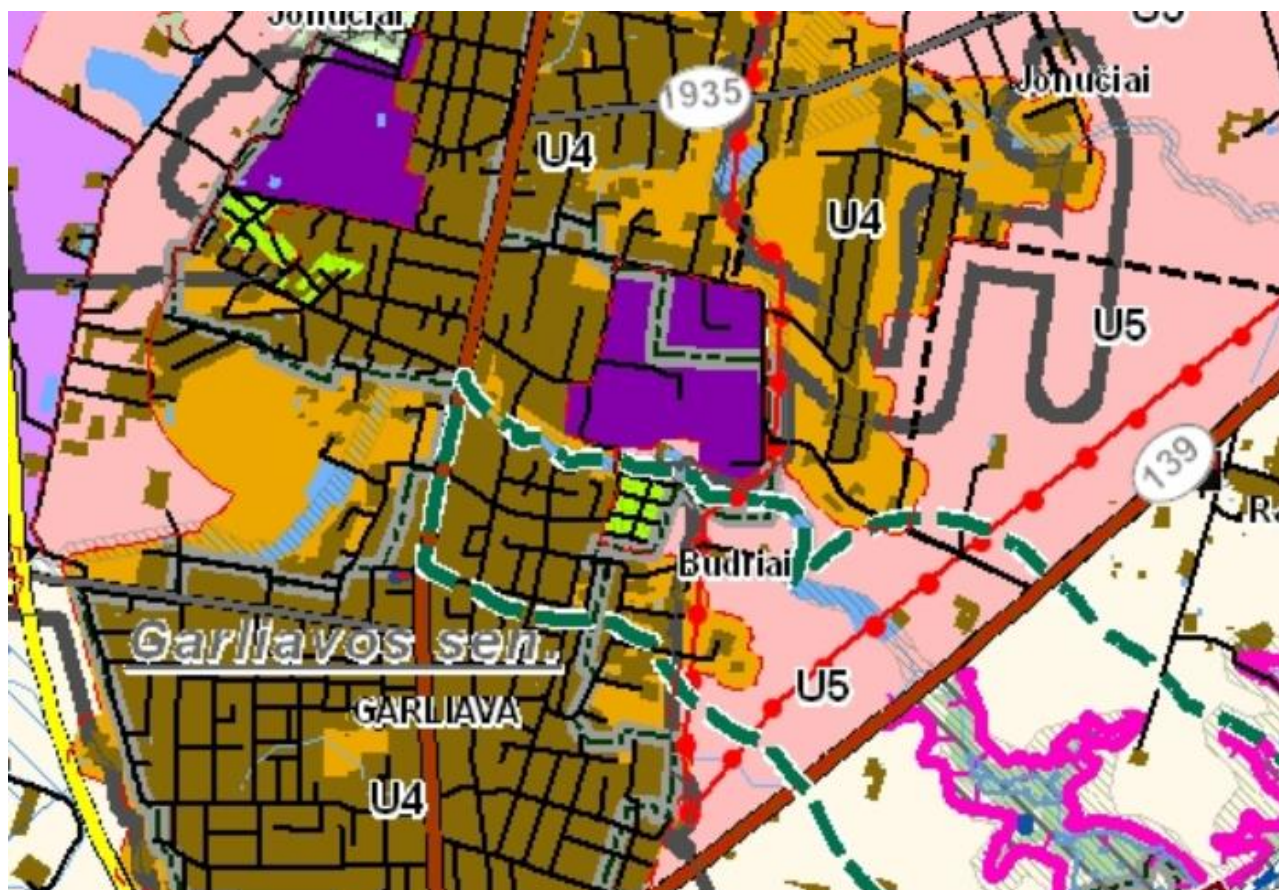
Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano koregavimu siūloma įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotą prijungti prie Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoričiaus g. 43, kadastro Nr. 5223/0008:161, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus, suprojektuoti ir/ar pakeisti servitutus.














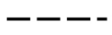

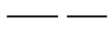
Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas 2014m. Rugsjūčio 28d., sprendimu Nr. TS-299;



Sutartiniai ženklai:

	Kauno rajono savivaldybės administracinė riba		Išžvalgyti nenaudojami vandens ištekliai
	Kauno rajono seniūnijų administracinės ribos		Gėlo vandens vandenviečių griežto režimo I SAZ
	Aplinkinių savivaldybių administracinės ribos		Vandenviečių draudžiamos bakteriologinės taršos II SAZ
Susisiekimo infrastruktūra:			Vandenviečių draudžiamos cheminės taršos III SAZ
	Magistralinis kelias	Sprendiniai:	
	Krašto kelias		Numatomas aplinkkelis
	Rajoninis kelias		Naujo aplinkkelio trasa (investicijų klausimai ir priklausomybė turi būti sprendžiama atskirai)
	Vietinis kelias		Planuojamos gatvės
	Esama (1520mm) geležinkelio vežė ir jo apsaugos zona (90 m)		Planuojami jungiamieji keliai šalia magistralinių kelių A1 ir A5 esančiose planuojamos pramoninėse teritorijose

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	13	0

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo taisyms	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai						
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami				9	10	11	12	13		
5	6	7	8	9	10	11	12						13	
Verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijos	P.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); Miškų ūkio; Kitos paskirties:											
	P.2.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	- visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai ir kt.); - atskirųjų želdynų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos ir paslaugų paskirties pastatai - verslo viešbučiai, moteliai, didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatai, degalinės, autoservisai ir kt.); - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); - tramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; - energetinio ūkio.	< 2,5	30		< 0,8			++	+	p.12		
	P.2.2	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	- visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai ir kt.); - atskirųjų želdynų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos ir paslaugų paskirties pastatai - verslo viešbučiai, moteliai, didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatai, degalinės, autoservisai ir kt.); - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); - tramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; - energetinio ūkio.	< 2,0	20		< 0,8					p.17	p.12	
	P.3	Žemės ūkio aptarnavimo centrai: 1. Miškalaukis, 2. Padauguva, 3. Bonišķiai.	Konservacinės paskirties; Vandens ūkio	< 1,0	8,5		< 0,8					+	p.12	

1 pav. Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo brėžinio ištrauka

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtos teritoriją **P.1**.

Šioje teritorijoje galimos paskirtys ir naudojimo būdai:

- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);
- Miškų ūkio;
- Kitos paskirties:
 - atskirųjų želdynų teritorijos;
 - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai ir kt.);
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos ir paslaugų paskirties pastatai – verslo viešbučiai, moteliai, didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatai, degalinės, autoservisai ir kt.);
 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
 - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
 - energetinio ūkio;
- Konservacinės paskirties;
- Vandens ūkio.

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo „Gamtinio karkaso brėžiniu“, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

Detaliojo plano koregavimas neprieštaruoja Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, sprendiniams.

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	13	0

6. SPRENDINIAI

Detalioju planu siūloma įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotą prijungti prie Kauno r. sav., Garliavos sen., Garliavos m., S. Lozoraičio g. 43, kadastro Nr. 5223/0008:161. Taip pat nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus, suprojektuoti ir/ar pakeisti servitutus.

Nustatomas maksimalus pastatų aukštis – iki 13m (3a). Pastatų aukštingumo keitimas galimas gavus jų valdytojų sutikimus.

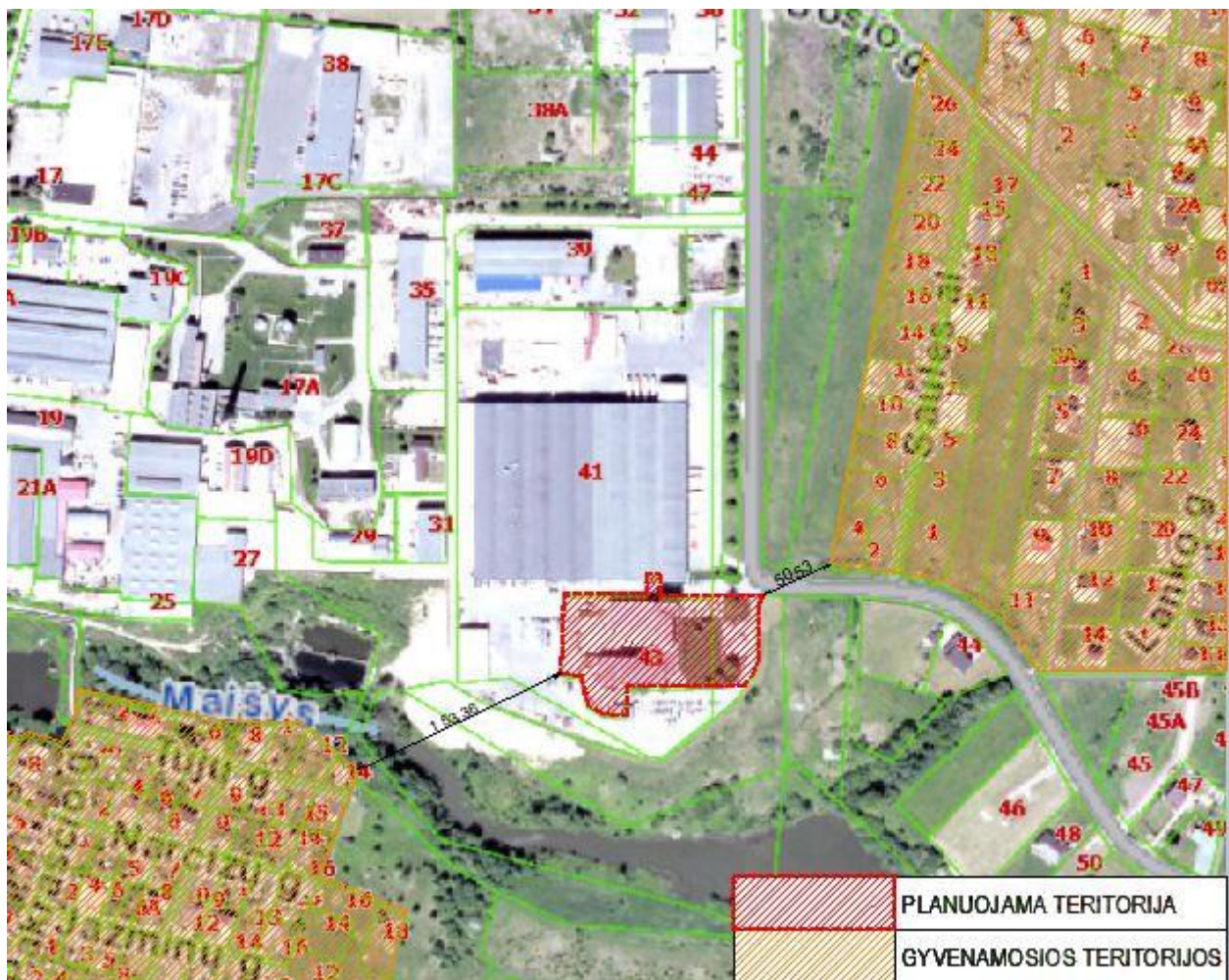
Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamoje teritorijoje turi būti numatyta ne mažiau 10% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

Nustatomas planuojamo sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) 40%/ komercinės paskirties objektų teritorijos (K) 60%. Naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) 40%/ paslaugų teritorija (PA) 60%. Planuojamo sklypo plotas – ~8821 ha.

Detaliojo plano keitimo eigoje sklypui nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- užstatymo tankumas – 72% ir užstatymo intensyvumas – 2,49.

Planuojamame sklype yra esamas administracinis pastatas ir numatomas naujas sandėliavimo pastatas. Jokia veikla, galinti turėti neigiamos įtakos aplinkinėms gyvenamosioms teritorijoms, planuojamame sklype nebus vykdoma. Artimiausios gyvenamosios teritorijos nuo planuojamo sklypo nutolusios ~50m.



2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	13	0

Planuojamame sklype numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Susisiekimo sistema

[planuojamą sklypą patenkama iš Vasario 16-osios g. Detaliajame plane nurodomi esami įvažiavimai į sklypą. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamame sklype.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Planuojamoje teritorijoje numatomas statinių aukštų plotas ~6706.23 kv.m:

1. Sandėliavimo paskirties pastatai (~1000 m²), planuojamas pastatas;
2. Administracinės paskirties pastatai (5706.23 m²), esamas pastatas.

Priimama, kad 20% nuo bendrojo statinių ploto bus skiriamas techninėms ir pagalbinėms patalpoms, kuriose darbo vietų nebus.

Pagal STR 2.06.04:2011 30 lentelę:

1. Sandėliavimo paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 200 m² darbo patalpų ploto;
2. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta 25m² pagrindinio ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius pagal numatomą užstatymo plotą:

1. Sandėliavimo paskirties - (1000 m²-20%) / 200 m² = 4 automobiliai;
2. Administracinėms - (1815.20 m²-20%) / 25 m² = 58 automobiliai.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): 62 vnt.

Pastaba: keičiantis patalpų paskirčių proporcijoms, turi būti tikslinami reikiamo parkingo dydžio skaičiavimai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir išlaikant normatyvinius atstumus nuo parkavimo aikštelių.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu:

- 1) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 2) VI Elektros linijų apsaugos zona;
- 3) XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- 4) IX Dujotiekių apsaugos zonos.
- 5) XIV Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos.
- 6) XXI.Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Nustatomas naujas apribojimas XXI.Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai:

1. Pagal Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr. 71-1326; 1995, Nr. 53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo:

- 1.1. tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;
- 1.2. neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;
- 1.3. leisti Žemės ūkio ministerijos ir valstybinių melioracijos tarnybų įgaliotiems asmenims tikrinti ir remontuoti jų žemėje esančius melioracijos įrenginius, atlikti nustatytuosius priežiūros darbus (suderinus šį klausimą su naudotojais);

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	13	0

1.4. derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.

2. Žemės savininkai turi leisti įrengti jų žemėje melioracijos įrenginius, kurių reikia kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ar naudotojams dėl to padaryti nuostoliai turi būti atlyginti, o melioracijos įrenginių užimta žemė – išpirkta.

Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų);

Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), sklypuose turi būti ne mažiau **10%** želdynų ploto.

Saugotini želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinų želdinių.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Esami.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai. Vandens tiekimas, buitinių nuotekų ir lietaus šalinimas yra vykdomas, planuojamoje teritorijoje yra įrengti vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas yra vykdomas.

Dujotiekio tinklai. Esami.

Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Servitutai

Esamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per sklypą S.Lozoraičio g. 41 (kad.Nr. 5223/0008:162) 470 m².

Projektuojamas naujas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui kad.Nr. 5223/0008:162) 531 m².

Gaisriniai reikalavimai

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelė, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	13	0

Išorės gaisrų gesinimui numatoma naudoti esamus hidrانتus, kurie yra įrengti esamo centralizuoto vandentiekio trasoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai [6.6] nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), 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

Jeigu pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms.

2018/06-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	13	13	0