

**Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-11-18 įsakymu Nr. ĮS-1597 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų: kadastro Nr.5233/0009:503 ir kadastro Nr. 5233/0009:666, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, kadastro Nr. 5233/0009:823**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS**

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr.ĮS-1687 (2018-09-14) ir Nr.ĮS-1564 (2018-08-23), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.S-855 (2018-09-21).

*Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:*

- 1) Žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, kadastro Nr.5233/0009:823 padalinimas į du ar daugiau sklypų;
- 2) Teritorijos naudojimo reglamento/-ų - teritorijos naudojimo tipo ir kitų, nustatymas.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

**2. ĮVADAS**

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-11-18 įsakymu Nr. ĮS-1597 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų: kadastro Nr.5233/0009:503 ir kadastro Nr. 5233/0009:666, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, kadastro Nr. 5233/0009:823.

**3. ESAMA BŪKLĖ**

Planuojama teritorija yra Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, kadastro Nr. 5233/0009:823 :

1. Sklypas, kadastro Nr. 5233/0009:823, adresas Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (reg.nr. 44/575343), kaip UAB „LEZ projektas“ ir Lietuvos Respublikos nuosavybė. Sklypo plotas – 0,6950 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai; elektros linijų apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona; kelių apsaugos zonos; ryšių linijų apsaugos zonos.

KVAL.PATV. DOK.NR.	<b>UAB "MTARCH"</b> Įmonės kodas 135073297 Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, 44243 Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 837 207335			Projekto pavadinimas <b>Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-11-18 įsakymu Nr. ĮS-1597 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų: kadastro Nr.5233/0009:503 ir kadastro Nr. 5233/0009:666, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, kadastro Nr. 5233/0009:823</b>	
	A 1097	PV	M.Torrau	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	Archit.	E.Plepytė-Balsevičienė	<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>		LAI DA 0
LT	<b>Organizatorius:</b> Kauno rajono savivaldybės administracija <b>Iniciatorius:</b> KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS UAB			DOKUMENTO ŽYMUO <b>2018/21-DPK-AR</b>	
				LAPAS	LAPŲ
				1	12

## Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:  
Iš šiaurės rytų pusės su:

- Terminalo gatve;
- VĮ "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:817	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k.	Kita/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
2	5233/0009:938	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Industrijos g. 2	Kita/komercinės paskirties koridorių teritorijos

Iš pietryčių pusės su:

- Inovacijų gatve;
- VĮ "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:819	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Terminalo g. 3	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Iš pietvakarių pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Teritorija	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:1059	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 3	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Iš šiaurės vakarų pusės su:

- Keliu Nr. A6(Kaunas-Zarasai-Daugpilis (6,100km-15,397km)):

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/7001:6	Kauno r. sav.	Kita/susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

<b>2018/21-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	2	12	<b>0</b>

## Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš šiaurės rytų pusėje esančios Terminalo gatvės ir pietryčių pusėje esančios Inovacijų gatvės.

## 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.

## Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Nėra.

## Įregistruoti servitutai

S- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 100.00 kv. m.  
S8a - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad.Nr.5233/0009:827). 0.0056ha.  
S1a - Kelio servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.5233/0009:1059), 0,0787ha.  
S2a - Kelio servitutas (viešpataujantis sklype kad.Nr. 5233/0009:1059), 0.1186ha.

## Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (esamos įregistruotos)

**XXI. Valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.** 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:

2.1. Tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;

2.2. Neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;

2.3. 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);

2.4. Derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.

2.5. 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.

## VI. Elektros linijų apsaugos zonos:

Elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą:

iki 1 kV	– po 2 metrus;
6 ir 10 kV	– po 10 metrų;
35 kV	– po 15 metrų;
110 kV	– po 20 metrų;
330 ir 400 kV	– po 30 metrų;
750 kV	– po 40 metrų.

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.

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

	Lapas	Lapų	Laida
2018/14-DPK-AR	3	12	0

- 3.1.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- 3.1.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- 3.1.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- 3.1.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 3.1.5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- 3.1.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.
- 3.2. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:
  - 3.2.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
  - 3.2.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
  - 3.2.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
  - 3.2.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
  - 3.2.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
  - 3.2.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;
  - 3.2.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).
- 3.33 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.

#### **I. Ryšių linijų apsaugos zonos:**

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 buldozeriais 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.

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

#### **II. Kelių apsaugos zonos:**

- 3.1. Kelių apsaugos zonų pločiai priklausomai nuo kelio reikšmės yra:
  - 3.1.1. magistralinių kelių – po 70 metrų;
  - 3.1.2. krašto kelių – po 50 metrų;
  - 3.1.3. rajoninių kelių – po 20 metrų;
  - 3.1.4. vietinės reikšmės kelių – po 10 metrų.
5. Kelių apsaugos zonose leidžiama:

<b>2018/21-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	4	12	<b>0</b>

5.1. statyti statinius ar įrenginius laikantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, atsižvelgiant į kelių plėtros perspektyvą ir saugaus eismo reikalavimus pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytą tvarką ir suderintus projektus;

5.2. rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiu statyti laikinus sniegą sulaikančius statinius.

6. Kelių apsaugos zonose draudžiama:

6.1. statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesusiję su transporto ir keleivių aptarnavimu;

6.2. įrengti išorinę reklamą, jeigu ji gali užstoti technines eismo reguliavimo priemones, kelio ženklus, bloginti matomumą, akinti eismo dalyvius, tuo keldama pavojų eismo dalyviams;

6.3. naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus;

6.4. statyti paminklinius akcentus-simbolius, įrengti karjerus, vandens telkinius, sandėliuoti medžiagas be kelio ir žemės valdytojo ar jų savininko leidimo;

6.5. vykdyti kitus darbus (iš jų antžeminių ar požeminių inžinerinių tinklų tiesimo ar rekonstrukcijos) be kelio ir žemės valdytojo ar jų savininko leidimo.

## V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona(V):

5.1. Nustatomos šios karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonos:

5.1.1. aerodromo apsaugos zona A – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas, apribotas lygiašonės trapecijos, kurios mažesnis pagrindas sutampa su kilimo ir tūpimo tako (toliau – KTT) galu, o didesnis yra nutolęs nuo KTT galo tokiu atstumu:

5.1.2. 1 200 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų); šiuo atveju trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 60 metrų, o didesniojo – 420 metrų;

5.1.3. 3 400 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis); šiuo atveju trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 300 metrų, o didesniojo – 1 400 metrų;

5.2. aerodromo apsaugos zona B – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas, apribotas linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu (išskyrus aerodromo apsaugos zoną A):

5.2.1. 200 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų);

5.2.2. 300 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 m ir didesnis);

5.3. aerodromo apsaugos zona C – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos B krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu (išskyrus aerodromo apsaugos zoną A):

5.3.1. 300 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų);

5.3.2. 600 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis);

5.4. aerodromo apsaugos zona D – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos C krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu:

5.4.1. 2,7 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 800 metrų);

5.4.2. 3,6 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – 800 metrų ir didesnis, bet mažesnis nei 1 200 metrų);

5.4.3. 5,1 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis);

5.5. aerodromo apsaugos zona E (taikoma tik aerodromams, kurių KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis) – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos.

5.5<sup>1</sup>. Nesuderinus Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos bei rekonstravimo ir įrenginių įrengimo derinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimu Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos bei rekonstravimo ir įrenginių įrengimo derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka, draudžiama toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose:

5.1.1. apsaugos zonose A ir B – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, nepriklausomai nuo jų aukščio;

5.1.2. apsaugos zonoje C – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 20 metrų ir didesnis;

5.1.3. apsaugos zonoje D – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;

2018/14-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	12	0

5<sup>1</sup>.4. apsaugos zonoje E – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;

5<sup>1</sup>.5. apsaugos zonose A, B ir C – sodinti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;

5<sup>1</sup>.6. apsaugos zonose A, B, C, D ir E:

5<sup>1</sup>.6.1. tiesti elektros tinklus ir elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas;

5<sup>1</sup>.6.2. statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.

5.7. Kai skrydžių maršrutai nekerta gyvenamųjų namų teritorijos ribos ir kai nėra taršos veiksmų sklaidos skaičiavimų, orientacinis atstumas tarp lėktuvų tūpimo maršruto horizontalios projekcijos ir gyvenamosios teritorijos ribos turi būti ne trumpesnis kaip 2–3 kilometrai.

Sraigtasparnių tūpimo aikštelių apsaugos zonos teritorijos riba sraigtasparnių kilimo (tūpimo) kryptimi turi būti ne trumpesnė kaip 2 kilometrai, kitomis kryptimis – ne trumpesnė kaip 300 metrų.

Aerodromų sanitarinė apsaugos zona nustatoma atsižvelgiant į triukšmo lygį. Patikslinimui gali būti atsižvelgta į elektromagnetinės energijos dydžius, oro, dirvožemio ir vandens cheminę taršą.

Aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo bei auklėjimo, socialinės globos ir poilsio įstaigas, stadionus, įrengti rekreacinius objektus (parkus, miesto sodus ir kita).

Aerodromo sanitarinės apsaugos zonoje objektų statyba bei rekonstrukcija ir ūkinė veikla šioje zonoje turi būti suderinta su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos (toliau – Nacionalinis visuomenės sveikatos centras) ir Civilinės aviacijos administracija. Teritorijos naudojimas konkrečiai žemės ūkio (laukininkystės, sodininkystės) veiklai turi būti papildomai suderintas su Žemės ūkio ministerija.

#### 4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

2018/21-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	12	0

## 5. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

### Planavimo tikslai ir uždaviniai

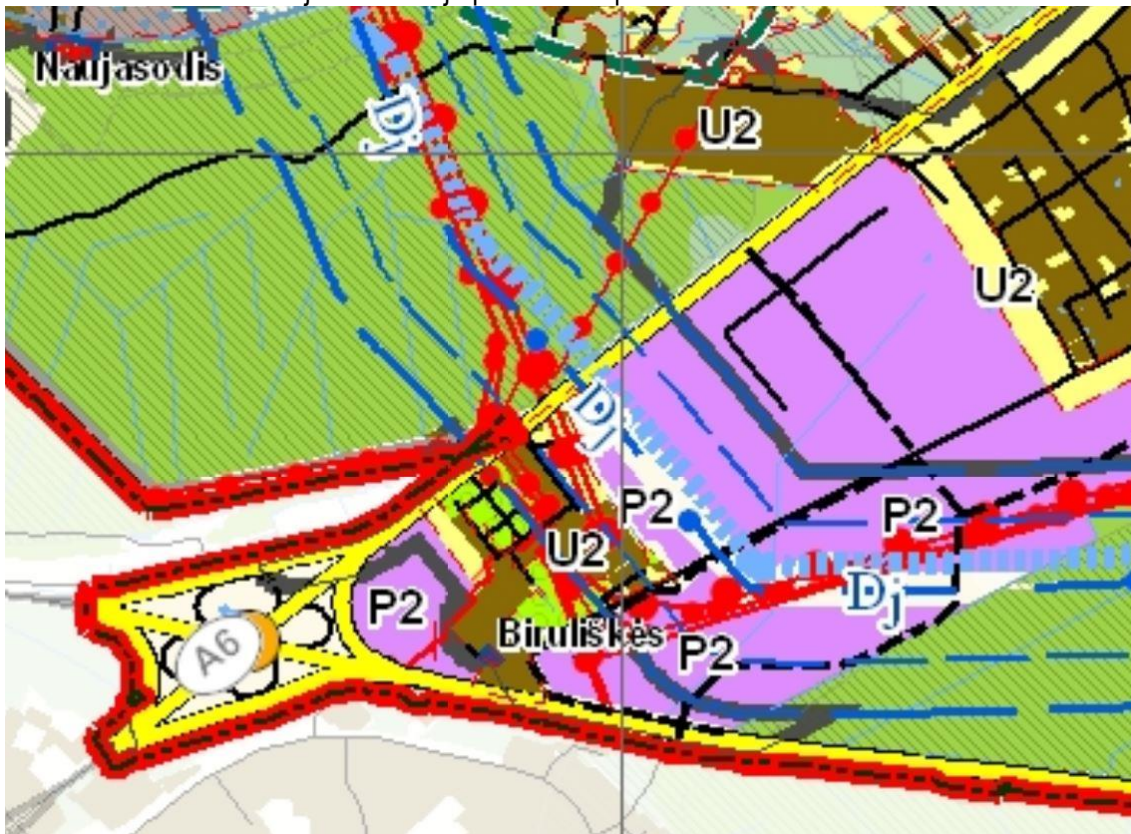
Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

- 1) Žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, kadastro Nr.5233/0009:823 padalinimas į du ar daugiau sklypų;
- 2) Teritorijos naudojimo reglamento/-ų - teritorijos naudojimo tipo ir kitų, nustatymas.

### Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- Kauno rajono bendrojo plano I-asis pakeitimas :



Verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijos	P.1	Komerinės paskirties, pramonės ir s anđeliavimo objektų teritorijos	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškių ūkio; •Kitos paskirties:											
	P.2.1	Komerinės paskirties, pramonės ir s anđeliavimo objektų teritorijos	-visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai ir kt.); -atliekų žaldym teritorijos; -komerinės paskirties objektų teritorijos (prekybos ir paslaugų paskirties pastatai -verslo viešbučiai, moteliai, didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatai; degalinės, autoservisai ir kt.);	< 2,5	30	< 0,8		++	+	p.12				
	P.2.2	Komerinės paskirties, pramonės ir s anđeliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	-inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); -tramcės ir s anđeliavimo objektų teritorijos; -energetinio ūkio.	≤ 2,0	20	< 0,8				p.17	p.12			
	P.3	Žemės ūkio aptarnavimo centrai: 1. Miskalaukis; 2. Padanguva; 3. Boniškiai.	•Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	< 1,0	8,5	< 0,8			+		p.12			

1 pav. Kauno r. bendrojo plano I-ojo pakeitimo brėžinio ištrauka

2018/14-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	12	0

Pagal Kauno r. bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į P.2.1 Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra reikšmės teritorijas.

Šioje teritorijoje galimos paskirtys ir naudojimo būdai:

- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai, nedarantys neigiamo poveikio aplinkai);
- Miškų ūkio;
- Kitos paskirties:
  - 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);
  - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
  - energetinio ūkio.
- Konservacinės paskirties;
- Vandens ūkio.

Vadovaujantis Kauno rajono bendroju planu, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja Kauno rajono bendrojo plano sprendiniams.

## 6. SPRENDINIAI

Žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 1, detaliojo plano koregavimas. Planuojamos teritorijos sklypų Nr.1, Nr.2 naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas išlieka esami: paskirtis - kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamų žemės sklypų Nr.1, Nr.2 naudojimo tipas – paslaugų teritorija. Teritorijos bendras plotas – 0,6950ha. Planuojamame sklype Nr.1 numatoma statybos zona, skirta tik transporto aptarnavimo ir eismo dalyviams skirtų statinių statybai (arba kitiems transporto aptarnavimo ir eismo dalyviams skirtų statinių statybai, kurie bus numatyti KTR statinio statybos metu), šiuo atveju automobilių plovykla. Planuojamame sklype Nr.2 numatoma statyti administracinės paskirties pastatą/us. Planuojamų sklypų Nr.1, Nr.2 užstatymo tankis – 60%, užstatymo intensyvumas – 0,6; galimas statinių aukštis sklype - iki 12,5 m.

Planuojamoje teritorijoje 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. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamuose sklypuose (komercinės paskirties objektų teritorija), turi būti įrengta ne mažiau 10% sklypo ploto žaliosios zonos (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“).

### Susisiekimo sistema

[važiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas - iš šiaurės rytų pusėje esančios Terminalo gatvės ir pietryčių pusėje esančios Inovacijų gatvės.

2018/21-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	12	0



Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamoje teritorijoje:

**PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI :**

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

Sklype Nr.1 numatoma statyti transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtus pastatus, šiuo atveju automobilių plovyklą, kurioje numatomi 6 plovimo įrenginiai.

Sklype Nr.2 numatomas administracinės paskirties pastatas, kurio plotas ~1100 kv.m :

Priimama, kad 10% nuo bendrojo statinio ploto bus skiriamas techninėms ir pagalbinėms patalpoms, kuriose darbo vietų nebus.

Pagal STR 2.06.04:2011 30 lentelę:

1. Automobilių plovykloms reikalinga 1 vieta 1 plovimo įrenginiui.
2. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 25 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius:

1. Automobilių plovyklą - 6 automobiliai.
2. Administracinės paskirties -  $(1100 \text{ m}^2 - 10\%) / 25 \text{ m}^2 = 40$  automobilių;

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): sklype Nr.1 - 6, Nr.2 - 40vnt.

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

Brėžinyje nurodytos parkavimo vietos ir jų skaičius turi būti tikslinami statinių techninių projektų eigoje.

**Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos**

Sklypo Nr.1:

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
- II. Kelių apsaugos zonos;
- V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinė apsaugos zona.

Sklypo Nr.2:

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
- II. Kelių apsaugos zonos;
- V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinė apsaugos zona.

Nustatomas naujas apribojimas naudotis sklypu Nr.2:

**XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos:**

196. Prie vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių priskiriami: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos vamzdiniai, kaupimo rezervuarai, sklendžių kameros, persiurbimo stotys, išleistuvai, vandentiekio bokštai, slėginiai rezervuarai, lietaus ir fekalinės kanalizacijos valymo įrenginiai.

197. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro

2018/14-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	12	0

nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis – po 30 metrų, o vandentiekio bokštų, nuotekų siurblių ir kitų įrenginių – ne mažiau kaip po 10 metrų nuo išorinių sienelių.

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

198.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;

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

198.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

198.4. 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;

198.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikštes.

199. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų tinklų ir įrenginių apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus:

199.1. statyti pastatus ir įrenginius;

199.2. sodinti medžius ir krūmus, nesuderinus to su nurodytuosius tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis;

199.3. melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;

199.4. kasti ir lyginti gruntą;

199.5. vykdyti geologines paieškas, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

199.6. atidaryti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos šulinių bei kitų įrenginių angas, vartus ar duris, atsukti ir užsukti čiaupus, sklendes, išjungti arba įjungti vamzdynų ryšio ar elektros tiekimo įtaisus.

200. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančioms įmonėms (organizacijoms) leidžiama prie šių tinklų ir įrenginių privažiuoti automobiliais ir kita technika, aptarnauti ir remontuoti juos, įspėjus apie tai žemės savininką ar naudotoją.

201. Žemės savininkas ar naudotojas, pastebėjęs vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklo ar įrenginio gedimą, turi nedelsdamas apie tai pranešti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančiai įmonei (organizacijai) arba miesto (rajono) valdybai, kuri privalo šią avariją tuojau pat likviduoti.

202. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės (organizacijos), atlikusios planinius arba avarinius šių tinklų ir įrenginių remonto arba atstatymo darbus, turi atlyginti žemės savininkui ar naudotojui nurodytųjų darbų metu padarytus nuostolius ir žemės naudmenas šių darbų rajone sutvarkyti taip, kad jos būtų tinkamos toliau naudoti pagal paskirtį.

### **Inžineriniai tinklai**

*Vandentiekio tinklai.* Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d200mm vandentiekio ir d300mm ūkio-buities nuotekų tinklų Inovacijų g. Prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas..

*Elektros tinklai.* Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra vykdomas iš esamų elektros tinklų.

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.

2018/21-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	12	0

## Servitutai

Sklype Nr.1:

S1 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklypui Nr.2, kad.Nr.5233/0009:1059 (tarnaujantis daiktas, kodas 202; 203), TIKSLINAMAS.

S2 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku per sklypą Nr.2 (viešpataujantis daiktas, kodas 115), TIKSLINAMAS.

S2a - kelio servitutas (viešpataujantis sklype kad.Nr.5233/0009:1059, kodas 115), ESAMAS.

S8a - servitutas teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, (viešpataujantis daiktas sklype kad. Nr.5233/0009:827, kodas 106;107), ESAMAS. .

Sklype Nr.2:

S1 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr.1 (viešpataujantis daiktas, kodas 115), TIKSLINAMAS.

S2 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklypui Nr.1, kad.Nr.5233/0009:1059 (tarnaujantis daiktas, kodas 202; 203), TIKSLINAMAS.

S3 - servitutas teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, (tarnaujantis daiktas elektros tinklus eksploatuojančiai organizacijai, kodas 206;207) ESAMAS.

S2a - kelio servitutas (viešpataujantis sklype kad.Nr.5233/0009:1059, kodas 115), ESAMAS.

S8a - servitutas teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, (viešpataujantis daiktas sklype kad. Nr.5233/0009:827, kodas 106;107), ESAMAS.

## Gaisriniai reikalavimai

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

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

Jei 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 gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės". Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti). Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas numatomas iš esamo gaisrinio hidranto. Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra Inovacijų g..

Pastabos:

1. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

2018/14-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	12	0

2. Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

### **SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

<b>2018/21-DPK-AR</b>	Lapas	Lapų	Laida
	12	12	<b>0</b>