

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-09-17 sprendimu Nr. TS-352 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:475 ir kadastro Nr. 5233/0009:476 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 22, kadastro Nr. 5233/0009:949, plotas 0,6951 ha

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. [S-651 (2018-03-29) ir Nr. [S-817 (2018-04-27), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-429 (2018-04-30), planavimo sąlygomis.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

- 1) Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-09-17 sprendimu Nr. TS-352 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:475 ir kadastro Nr. 5233/0009:476 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 22, kadastro Nr. 5233/0009:949, plotas 0,6951 ha.
- 2) Žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0009:949 naudojimo būdo keitimas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas.
- 3) Žemės sklypų kadastro Nr. 5233/0009:949 ir Nr. 5233/0009:553 sujungimas
- 4) Servitutų nustatymas/naikinimas/keitimas.
- 5) Tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentų nustatymas.
- 6) Valstybinės reikšmės kelio A6 apsaugos zonos sumažinimas iki (pagal galimybes) ~30m nuo kelio briaunos.


Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-09-17 sprendimu Nr. TS-352 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:475 ir kadastro Nr. 5233/0009:476 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 22, kadastro Nr. 5233/0009:949, plotas 0,6951 ha.

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 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 tarybos 2009-09-17 sprendimu Nr. TS-352 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:475 ir kadastro Nr. 5233/0009:476 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 22, kadastro Nr. 5233/0009:949, plotas 0,6951 ha	
ATP 1097	PV	M.Torrau		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB "TESKO"			DOKUMENTO ŽYMUO 2019/02-DPK-AR	LAPAS 1
					LAPŲ 12

- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, T00026637 (000522005061);
- Infrastruktūros objektų-degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas, T00023886 (000522005568);
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26.

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 22, skl. kad. Nr.5233/0009:949; Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 20A, skl. kad. Nr. 5233/0009:553.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:949, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-1995-3096), kaip UAB „Tesko“ nuosavybė. Sklypo plotas – 0,6951ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:553, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 5233-0009-0553), kaip UAB „Tesko“ nuosavybė. Sklypo plotas – 1,1966ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Gretimybės

Planuojama teritorija, vadovaujantis VI “Registru centras“ kadastro žemėlapis ištrauka ribojasi:

Iš šiaurės vakarų pusės su:

- VI “Registru centras“ įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/7001: 6	Kelias Nr. A6 Kaunas-Zarasai-Daugpilis (6,100km -15,397 km)	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/-

Iš šiaurės rytų pusės su:

- VI “Registru centras“ įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:552	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 20	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos /-

Iš pietvakarių pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:974	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Vijoklių g. 1C	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos/-
2	5233/0009:973	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Vijoklių g. 1B	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos/-

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	12	0

Iš pietryčių pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:75	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 63	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
2	5233/0009:11	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 61	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
3	5233/0009:19	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 59	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
4	5233/0009:844	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k.	Žemės ūkio/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai/-
5	5233/0009:67	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 55	Kita/gyvenamosios teritorijos/-
6	5233/0009:2	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 53	Kita/komercinės paskirties objektų teritorijos/-
7	5233/0009:786	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 51B	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-
8	5233/0009:785	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 51	Kita/ gyvenamosios teritorijos/-

Susisiekimo sistema

I planuojamą teritoriją patenkama iš Kauno 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

I registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5233/0009:949:

- 1) VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 3) II Kelių apsaugos zonos;
- 4) V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona;
- 5) XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	12	0

[registruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5233/0009:553:

- 1) VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 3) II Kelių apsaugos zonos;
- 4) V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona;
- 5) XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

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.

2. Elektros apsaugos zonos (VI):

3.1. 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:

- 6) iki 1 kV – po 2 metrus;
- 7) 6 ir 10 kV – po 10 metrų;
- 8) 35 kV – po 15 metrų;
- 9) 110 kV – po 20 metrų;
- 10) 330 ir 400 kV – po 30 metrų;
- 11) 750 kV – po 40 metrų.

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

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

- 3.3.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
 - 3.3.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
 - 3.3.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
 - 3.3.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
 - 3.3.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.
- 3.4. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:
- 3.5.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
 - 3.5.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
 - 3.5.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
 - 3.5.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

	Lapas	Lapų	Laida
2019/02-DPK-AR	4	12	0

3.5.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

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

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

3.4. Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatacavimo 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.

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

3. Kelių apsaugos zonos (II):

Siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatomos kelių apsaugos zonos:

4.1. Kelių apsaugos zonų pločiai priklausomai nuo kelio reikšmės yra:

4.1.1. magistralinių kelių po 70 metrų;

4.1.2. krašto kelių po 50 metrų;

4.1.3. rajoninių kelių po 20 metrų;

4.1.4. vietinės reikšmės kelių po 10 metrų.

4.2. Kelių apsaugos zonas miestuose, kaimo gyvenamosiose vietovėse įstatymų nustatyta tvarka gali tikslinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus).

4.3. Už kelių priežiūrą atsakingos įmonės darbuotojams suteikiama teisė laisvai vaikščioti kelių apsaugos zonose, o statant laikinus sniegą sulaikančius statinius (sniegotvores, jų atramas), įrengiant sniego volus, tranšėjas, vandens nuleidimo įrenginius ar atliekant šalikelės griovių valymo ir grunto paskleidimo darbus, važiuoti per jas, šiai įmonei informavus apie tai žemės savininkus ar naudotojus ir atlyginus jiems padarytus nuostolius įstatymų nustatyta tvarka.

4.4. Kelių apsaugos zonose leidžiama:

4.5. 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;

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

4.7. Kelių apsaugos zonose draudžiama:

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

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

4.1.3. naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus;

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

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

4.7. Kelių apsaugos zonose medžiai, jų grupės ir krūmai, augantys ne miško žemėje, nukertami ar kitaip pertvarkomi nustatytą tvarką savivaldybės institucijai išdavus leidimą.

4. Aerodromo apsaugos zonos (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:

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	12	0

- 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 kilometru, linijos.
- 5.5¹. 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:
- 5¹.1. apsaugos zonoje A ir B – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, nepriklausomai nuo jų aukščio;
- 5¹.2. apsaugos zonoje C – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 20 metrų ir didesnis;
- 5¹.3. apsaugos zonoje D – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;
- 5¹.4. apsaugos zonoje E – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;
- 5¹.5. apsaugos zonoje A, B ir C – sodinti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;
- 5¹.6. apsaugos zonoje A, B, C, D ir E:
- 5¹.6.1. 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;
- 5¹.6.2. 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 veiksnių 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.

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	12	0

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.

5. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI):

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:
 2. tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;
 3. neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;
 4. 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);
 5. derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.
6. 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.

Servitutai

Sklype kad.Nr. 5233/0009:553 įregistruotas servitutas:

Servitutas - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis).

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 jokiais saugomas teritorijas.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

1) Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-09-17 sprendimu Nr. TS-352 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:475 ir kadastro Nr. 5233/0009:476 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Kauno g. 22, kadastro Nr. 5233/0009:949, plotas 0,6951 ha.

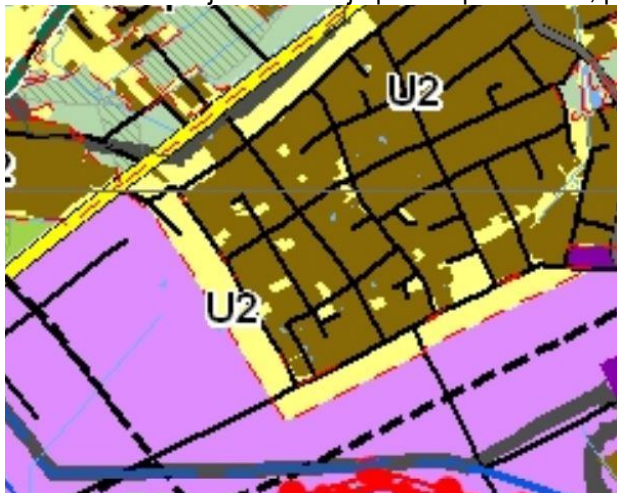
2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	12	0

- 2) Žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0009:949 naudojimo būdo keitimas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas.
- 3) Žemės sklypų kadastro Nr. 5233/0009:949 ir Nr. 5233/0009:553 sujungimas;
- 4) Servitutų nustatymas/naikinimas/keitimas.
- 5) Tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentų nustatymas.
- 6) Valstybinės reikšmės kelio A6 apsaugos zonos sumažinimas iki (pagal galimybes) ~30m nuo kelio briaunos.

Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

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



Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tūrinys	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtos teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai					Privaloma papildoma rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitoms planavimams rengti
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS													
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); *Mūšiški ūkio; *Kitos paskirties;	≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+			p.21 p.17	
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.2	Esamoužstatymo tankinimo teritorijos	-gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai); -visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lošėliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); -bendro naudojimo teritorijos;	≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+			p.12 p.21	
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	-atstumu ne želdenu teritorijos; -komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramonų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); -rekreacinės teritorijos; -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);	< 0,8	12,5			p.2		++		p.1 p.3 p.7	Kaimynų grupių kvartalių išplanavimo projektai
	U.4	Vietiniai vystytini centrai: esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Babtai; 2. Čekiški; 3. Ešerėlis; 4. Gaušava; 5. Kamelava; 6. Raudondvaris; 7. Ringaudai; 8. Vandžioala; 9. Vilčia	-pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); -energetinio ūkio. *Konservacinės paskirties; *Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5			p.2		++		p.1 p.7	p.12 p.21

1 pav. Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo brėžinio ištrauka

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	12	0

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, planuojama teritorija patenka į esamo užstatymo tankinimo teritorijas U.2.

Šioje teritorijoje galimos paskirtys ir naudojimo būdai:

- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai, nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);
- Miškų ūkio;
- Kitos paskirties:
 - _ gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai);
 - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensionatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.);
 - bendro naudojimo teritorijos;
 - atskirųjų želdynų teritorijos;
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.);
 - rekreacinės teritorijos;
 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
 - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms);
 - 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.

6. SPRENDINIAI

Detalioju planu siūloma pakeisti žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0009:949 naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas. Sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5233/0009:949 ir Nr.5233/0009:553. Nustatyti servitutus, tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus. Išnagrinėti valstybinės reikšmės kelio A6 apsaugos zonos sumažinimo iki ~30m nuo kelio briaunos galimybes.

Žemiau išdėstomi argumentai, kuriais grindžiamos valstybinės reikšmės kelio A6 apsaugos zonos mažinimo iki 30m. galimybės:

1. teritorijoje adresais Plento g. 13; 13A, 21 yra realizuoti statiniai, atitinkamai atstumu 40m, 30m, 25m nuo kelio briaunos;
2. teritorijoje Kauno g. 22 pagal Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-09-17 sprendimu Nr. TS-352 patvirtintų žemės sklypų Kauno r. sav., Karmėlavos Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:475 ir kadastro Nr. 5233/0009:476 detalų planą numatyta statinių statybos zona atstumu 50m. nuo kelio sankasos briaunos.
3. adresu Kauno g. 22 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas prekybos paskirties pastatui statyti;
4. teritorijoje adresu Kauno g. 10 nuo valstybinės reikšmės kelio A6 40m atstumu stovi prekybos paskirties pastatas;
5. teritorijoje adresu Centrinė g. 58 yra pastatyta kavinė-motelis 30m. nuo kelio sankasos briaunos;
6. nagrinėjama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės (D kategorijos) Vijoklių gatve, iš kurios numatomas įvažiavimas į teritoriją, nenumatant naujų sankirtų su keliu A6.

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	12	0

Pastatams, pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. rugpjūčio 28 d., sprendimu Nr. TS-299, nustatomas aukštingumas iki 12,5m.

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 komercinės paskirties objektų teritorijoms 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“.

Detalioju planu planuojamam sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas:

Sklypas Nr.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P); numatomi sandėliavimo paskirties pastatai.

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

- Sklypo Nr.1 užstatymo tankumas – 50% ir užstatymo intensyvumas – 0,80.

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.

Servitutai

Esamas servitutas S - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis).

Susisiekimo sistema

[planuojamą teritoriją patenkama per naujai projektuojamą įvažiavimą/išvažiavimą iš Vijoklių gatvės, per žemės sklypą kad.Nr.5233/0009:973, kuris nuosavybės teise priklauso UAB „Tesko“.

PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI :

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

Sklype Nr.1 numatomas sandėliavimo paskirties pastatas, kurio plotas ~6600 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. Sandėliavimo paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekv. 200m² sandėlių ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius:

1. Sandėliavimo paskirties - $(6600\text{m}^2 - 10\%) / 200 \text{ m}^2 = 30$ automobilių.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): sklype - 30vnt.

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

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	12	0

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu Nr.1:

- 1) VI Elektros linijų apsaugos zonos;
- 2) I Ryšių linijų apsaugos zonos;
- 3) II Kelių apsaugos zonos;
- 4) V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona;
- 5) XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Saugotini želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinų želdinių.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Esami.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas bus vykdomas prisijungiant prie Kauno g. esančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra vykdomas.

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.

TRIUKŠMO IR ORO TARŠOS ĮTAKA GYVENAMOSIOS IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOMS

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Kauno gatvės ir magistralinio kelio Nr.A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis).

Planuojamame žemės sklype Nr.1 planuojamo statinio paskirtis – sandėliavimo. Sklype Nr.1 numatomas maksimalus 12,5 m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Vijoklių gatvės.

Planuojama automobilių stovėjimo aištelė sklype Nr.1 numatoma sklypo šiaurės vakarų dalyje. Planuojama teritorija tiesiogiai su gyvenamosiomis teritorijomis nesiriboja. Artimiausia gyvenamosios paskirties teritorija nutolusi ~16 m į pietryčius nuo sklypo Nr.1 ribos. Sklypas Nr.1 iš pietvakarių pusės ribojasi su komercinės paskirties sklypais. Tikslūs lengvųjų automobilių srautai sklypuose bus tikslinami techninių projektų metu.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	12	0

- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

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.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamiems statiniams numatoma naudoti naujai planuojamą priešgaisrinį hidrantą (žr. gaisrų gesinimo schema). 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 gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo 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 nustatyto plėtros tendencijoms.

2019/02-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	12	0