

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas.

Planavimo iniciatorė: D.V.

Planavimo dokumento rengėjas: UAB „Savana LT“, Tunelio g.16, Kaunas.

Planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., kadastro Nr.5233/0006:284, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., Vilniaus g. 9E, kadastro Nr.5233/0006:284.

Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. ĮS-4 (2018 01 03) ir jo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-7 (2018-01-04).

Detaliojo planavimo koregavimas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos Vadovaujantis 2018-01-04 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. S-7, 3.4 ir 4.5 punktai gauti teritorijų planavimo sąlygas iš:

- Kauno rajono savivaldybės administracija
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos
- Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba
- AB “Energijos skirstymo operatorius”
- Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos
- UAB “Giraitės vandenys”
- AB “Telia Lietuva”
- Civilinės aviacijos administracija

Planavimo sąlygose išvardinti pagrindiniai galiojantys teritorijų planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės vertinamos šiais aspektais: poveikis teritorijos vystymosi darnai ir planuojamai

veiklos sričiai, o taip pat urbanistiniu, kraštovaizdžio apsaugos, aplinkos kokybės, higienos, aprūpinimo transportu ir inžinerine infrastruktūra aspektais.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo užduotimi pagrindiniai šio detaliojo planavimo uždaviniai:

Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., kadastro Nr. 5233/0006:284, detaliojo plano koregavimą žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., Vilniaus g. 9E, kadastro Nr. 5233/0006:284, kurio plotas 0,1255ha.

Planavimo uždaviniai:

Pakeisti sklypo žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimas T00073030, 2014-09-15;

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00026637 (000522005061);

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema T00026959 (000522006004);

Infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo Kauno rajone specialusis planas T00023886 (000522005568);

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020m specialusis planas T00071985, 2014-06-26;

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamo sklypo duomenys (pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą reg. Nr.52/43958):

Adresas: Kauno r. sav., Karmėlava, Vilniaus g. 9E.

Sklypo kad. Nr.5233/0006:284

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita,

Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: 0,1255ha

Žemės sklypo savininkė: D. V.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

II. Kelių apsaugos zonos.

V. Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos.

IX. Dujotiekio apsaugos zonos.

Esami įvažiavimai į sklypą iš Vilniaus gatvės ir iš Lauko gatvės per privažiavimo kelią.

Planuojama teritorija ribojasi:

1. Pietinėje pusėje su Vilniaus gatve (A6 - magistralinis kelias) valstybinėje žemėje;
2. Rytų pusėje su žemės sklypu:
 - Lauko g. 44, Karmėlavos mstl., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., (kad. Nr.5233/0006:48)
Pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio,
Savininkas: privatus asmuo.
3. Šiaurinėje pusėje su pravažiuoju valstybinėje žemėje;
4. Vakarų pusėje su žemės sklypu:
 - Vilniaus g. 9C, Karmėlavos mstl., Karmėlavos sen., Kauno r. sav., (kad. Nr.5233/0006:93)
Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
Savininkai: privatūs asmenys

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., kadastro Nr. 5233/0006:284, detaliojo plano koregavimą žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., Vilniaus g. 9E, kadastro Nr. 5233/0006:284, kurio plotas 0,1255ha.

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

1. Pakeisti žemės sklypo, kadastro Nr.5233/0006:284, žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

PASTABOS (žiūrėti pagrindinį brėžinį):

- Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-12-18 sprendimu Nr. TS-418 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., kadastro Nr.5233/0006:284, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Karmėlavos mstl., Vilniaus g. 9E, kadastro Nr.5233/0006:284.
- Detaliojo plano koregavimo tikslai: Pakeisti žemės sklypo, kadastro Nr.5233/0006:284, žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą teritorijos naudojimo tipą ir kita.
- Planuojamam sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- Detaliojo plano planuojami sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I – ojo pakeitimo sprendinius. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje koreguojamas sklypas pažymėtas kaip U.4 teritorija. Esminis teritorijos požymis: Vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir

susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos. Teritorijos naudojimo turinys Kitos paskirties žemė: gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, bendrabučiai), komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, pramogų, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.) Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje, UI max iki 0,8. Užstatymo tankumas, UT max: Gyvenamosios paskirties sklypuose iki 0,6, Negyvenamosios paskirties sklypuose iki 0,8. Maksimalus aukštingumas iki 12,5 m.

- Pakeitus žemės naudojimo būdą iš vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G), didinamas užstatymo tankumas nuo 0,25 iki 0,70 ir užstatymo intensyvumas nuo 0,75 iki 0,80. Leistinas pastatų aukštis mažinamas nuo 10,5 m iki 8,5 m.
- Sklype numatoma statyti dviejų aukštų prekybos paskirties pastatą ir gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatą. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato naudingas plotas iki 140 kv. m. Prekybos paskirties pastato, ne maisto produktų parduotuvės, prekybos salės plotas iki 270 kv.m. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" skaičiuojamas minimalus projektuojamiems pastatams reikalingas automobilių poreikis - 11 vietų: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 kv. m., bet neviršija 140 kv. m. - 2 vietos; prekybos paskirties pastatai, ne maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 30 kv. m. prekybos salės ploto. Sklype projektuojama 11 automobilių parkavimo vietų. Nustatytas patalpų kiekis ir automobilių stovėjimo vietų skaičius šiame sklype gali būti tikslinamas techninio projekto metu, išlaikant būtinus atstumus nuo jų įvažiavimų ar atvirų langų iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų. Automobilių parkavimas galimas pastate, tikslinti techninio projekto metu. Brėžinyje pavaizduotos automobilių parkavimo vietos yra preliminarios.
- Pagal UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG59279. Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklus projektuoti nuo UAB "Giraitės vandenys" eksploatuojamų vandens tiekimo d-110mm ir nuotekų d-200mm. tinklų esančių Vilniaus g. Karmėlavoje. Lietaus nuotekų tinklus projektuoti vadovaujantis nuotekų tvarkymo reglamentu.
- Pagal Kauno apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygas Nr.REG58650 vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr.D1-995/1-312 nuostatomis, numatyta: vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus

ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau - priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

- Pagal AB "Telia Lietuva", planavimo sąlygas Nr. REG 58837 numatytos apsauginės zonos esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimui (perkėlimo) ir trasos dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo.
- Elektros ir gamtinių dujų prijungimas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygas Nr.REG58544.
- Esami tinklai sklype: vandentiekio, buitinių nuotekų, dujos.
- Pagal Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos, planavimo sąlygas 2018-03-08 Nr. REG 62123 naujų įvažų iš magistralinio kelio Nr. A6 Kaunas - Zarasai - Daugpilis neplanuojama. Bus naudojama esama įvažą į magistralinį kelią. Automobilių stovėjimo vietos sklype.
- Inžinerinių tinklų įrengimas sprendžiamas, o taip pat inžinerinių įrenginių išdėstymo vietos tikslinamos rengiant konkrečių inžinerinių tinklų techninius projektus. Rengiant techninius projektus, įstatymų numatyta tvarka, gauti inžinerinių tinklų savininkų ir sklypų savininkų, kurių žemėse numatoma kloti tinklus bei pateks inžinerinių tinklų apsaugos zonos, sutikimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.
- Statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai: Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;
- Minimalus želdynų plotas komercinės paskirties objektų teritorijos 854 kv. m. sklypo dalyje turi sudaryti ne mažiau kaip 10 proc. bendro sklypo ploto. Minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 402 kv. m. sklype turi sudaryti ne mažiau kaip 25% bendro sklypo ploto. Įvertinus naudojimo būdus, sklype numatyta ~ 186 kv. m. želdynų ploto (t.y. ~ 15% sklypo ploto). Rengiant statinių techninį projektą šis plotas gali kisti, tačiau negali būti mažesnis nei norminis plotas.
- Saugotinių medžių nėra.
- Į sklypą numatomi du įvažiavimai / išvažiavimai. Vienas įvažiavimas / išvažiavimas iš Vilniaus gatvės per esamą įvažą, kitas per privažiavimo kelią šiaurinėje sklypo dalyje.

- Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.
- Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Sklype numatoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.
- Triukšmo ir taršos sklaidos skaičiavimai atliekami techninio projekto metu. Patikslinus planavimo veiklos intensyvumą.
- Brėžinyje parodytos siūlomų statybinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Sprendiniai tikslinami techniniame projekte. Techninio projekto metu komunikacijos patenkančios į statomų statinių zoną iškeliamos.
- Visa kas nepatenka į planuojamos teritorijos ribas - laikyti projektiniu pasiūlymu.
- Detaliojo plano koregavimo riba sutampa su planuojamo sklypo riba.
- Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.
- Sklypo ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimų metu.
- Šildymas - centralizuotų šilumos tinklų nėra. Pastatus numatoma šildyti individualiais šildymo prietaisais, kurui naudojant elektros energiją ar gamtinas dujas, esant galimybei numatyti prisijungimą prie miesto centralizuotų tinklų.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS

Žemės sklypas (jo dalis) Nr. 1: sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas sklype 1,2,3,4,5; sklypo (jo dalies) plotas 1255 kv. m.; teritorijos naudojimo tipas: GV gyvenamoji teritorija; žemės naudojimo paskirtis - kita; žemės naudojimo būdas - G1 vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (32%) ir K komercinės paskirties objektų teritorijos (68%), leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 8,5m, altitudė 69m, užstatymo tankis 70%, užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis 0,80, užstatymo tipas laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys 15%, pastatų aukštų skaičius 1-2, statinių paskirtys vienbučiai dvibučiai gyvenamieji pastatai, administracinės paslaugų.

SPECIALIOSIOS NAUDOJIMO SĄLYGOS SKLYPUOSE:

Žemės sklypas Nr. 1:

II. Kelių apsaugos zonos,

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos,

VI. Elektros linijų apsaugos zonos,

IX. Dujotiekių apsaugos zonos,

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

SERVITUTAI

Servitutai sklype Nr. 1:

Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas)

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Detaliojo plano planuojami sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I – ojo pakeitimo sprendinius. Pagal jį Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje koreguojamas sklypas pažymėtas kaip U.4 teritorija, esminis teritorijos požymis - vietiniai vystytini centrai - esamo užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūros plėtros teritorijos. Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas (nauja plėtra):

p.1 - užstatymas galimas pavieniuose sklypuose arba jų grupėse išlaikant maksimalų gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumą (10 namų / ha)

p.7 - privaloma sąlyga - inžinerinių tinklų funkcionavimas).

Pastaba brėžinyje: *“Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba*

