

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 (pakeistas 2013-02-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-77) patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų kadastro Nr.5233/0009:820 ir Nr. 5233/0009:821 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr. 5233/0009:959, kurio plotas 0,5333 ha, kadastro Nr. 5233/0009:960, kurio plotas 0,7521 ha, Inovacijų g. 11, kadastro Nr. 5233/0009:957, kurio plotas 0,7500 ha, Inovacijų g. 9, kadastro Nr.5233/0009:958, kurio plotas 0,7565 ha.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas sutinkamai su Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. IS-1331 (2019-07-15) ir Nr. IS-1436 (2019-07-31), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-791 (2019-08-06), išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

- 1) Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 (pakeistas 2013-02-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-77) patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų kadastro Nr.5233/0009:820 ir Nr.5233/0009:821 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr.5233/0009:959, kurio plotas 0,5333 ha, kadastro Nr.5233/0009:960, kurio plotas 0,7521 ha, Inovacijų g. 11, kadastro Nr.5233/0009:957, kurio plotas 0,7500 ha, Inovacijų g. 9, kadastro Nr.5233/0009:958, kurio plotas 0,7565 ha.
- 2) Sumažinti kelio A6 apsaugos zoną iki 40m.
- 3) Sujungti ir padalinti sklypus.
- 4) Koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą/-us ir nustatyti papildomą/-us teritorijos naudojimo reglamentą/-us.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.


2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 (pakeistas 2013-02-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-77) patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų kadastro Nr.5233/0009:820 ir Nr.5233/0009:821 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr.5233/0009:959, kurio plotas 0,5333 ha, kadastro Nr.5233/0009:960, kurio plotas 0,7521 ha, Inovacijų g. 11, kadastro Nr.5233/0009:957, kurio plotas 0,7500 ha, Inovacijų g. 9, kadastro Nr.5233/0009:958, kurio plotas 0,7565 ha..

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Tarybos 2014m. Rugsėjo 28d., sprendimu Nr. TS-299.

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 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 (pakeistas 2013-02-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-77) patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų kadastro Nr.5233/0009:820 ir Nr.5233/0009:821 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr.5233/0009:959, kurio plotas 0,5333 ha, kadastro Nr.5233/0009:960, kurio plotas 0,7521 ha, Inovacijų g. 11, kadastro Nr.5233/0009:957, kurio plotas 0,7500 ha, Inovacijų g. 9, kadastro Nr.5233/0009:958, kurio plotas 0,7565 ha.	
ATP 1097	PV	M.Torrau		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	Archit.	E.Plepytė-Balsevičienė		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
LT	Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija Iniciatorius: KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO UAB			DOKUMENTO ŽYMUO	
				2019/26-DPK-AR	
				LAPAS	LAPŲ
				1	14

- Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimu, patvirtintu 2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411.

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- 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 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr.5233/0009:959, kurio plotas 0,5333 ha; kadastro Nr.5233/0009:960, kurio plotas 0,7521 ha; kadastro Nr.5233/0009:383, kurio plotas 0,1979 ha; Inovacijų g. 11, kadastro Nr.5233/0009:957, kurio plotas 0,7500 ha; Inovacijų g. 9, kadastro Nr.5233/0009:958, kurio plotas 0,7565 ha.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:957, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2092-9479), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Nuomininkas – KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO UAB. Sklypo plotas – 0,7500ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:958, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2093-2583), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Nuomininkas – KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO UAB. Sklypo plotas – 0,7565ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:959, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2093-2748), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Nuomininkas – KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO UAB. Sklypo plotas – 0,5333ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:960, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2093-4023), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Nuomininkas – KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO UAB. Sklypo plotas – 0,7521ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas kadastrinis Nr. 5233/0009:383, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 5233-0009-0383), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė. Nuomininkas – KAUNO LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO UAB. Sklypo plotas – 0,1979ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Bendras planuojamos teritorijos plotas 2,9898ha.

Gretimybės

Planuojama teritorija, vadovaujantis VI “Registrų centras“ kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi: Iš šiaurės vakarų pusės su:

- VI “Registrų centras“ įregistruotu sklypu:

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

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	14	0

Iš šiaurės rytų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:39	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 7	Kita/ komercinės paskirties objektų teritorijos /-

Iš pietryčių pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:965	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k.	Kita/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos /-
2	5233/0009:59	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k.	Kita/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos/-
3	5233/0009:74	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Kokybės g. 1	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos /-
4	5233/0009:107	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 6	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos /-
5	5233/0009:189	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Inovacijų g. 8	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos /-

Iš pietvakarių pusės su:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	5233/0009:663	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k.	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos /-

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Inovacijų 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. 5233/0009:957:

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	14	0

1. **XXI.** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.75ha).
2. **V.** Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (0.75ha).
3. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0129ha).
4. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.1231ha).
5. **II.** Kelių apsaugos zonos (0.3793ha) .

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5233/0009:958:

1. **V.** Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (0.7565ha).
2. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0129ha).
3. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.09ha).
4. **II.** Kelių apsaugos zonos (0.3841ha) .
5. **XXI.** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.7565ha).

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5233/0009:959:

1. **XXI.** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.5333ha).
2. **V.** Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (0.5333ha).
3. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0129ha).
4. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.09ha).
5. **II.** Kelių apsaugos zonos (0.2771ha).
6. **IX.** Dujotiekių apsaugos zonos (0.4429ha).

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5233/0009:960:

1. **XXI.** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.7521ha).
2. **V.** Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (0.7521ha).
3. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0129ha).
4. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.1472ha).
5. **II.** Kelių apsaugos zonos (0.3994ha).
6. **IX.** Dujotiekių apsaugos zonos (0.7521ha).

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 5233/0009:383:

1. **XXI.** Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0.1979ha).
2. **V.** Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (0.1979ha).
3. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0008ha).
4. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0056ha).
5. **II.** Kelių apsaugos zonos (0.1032ha) .

Servitutai

Kadastrinis Nr. 5233/0009:959: kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 0.0049ha. Kelio servitutas gretimo sklypo savininkui kad.Nr.5233/0009:383.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	14	0

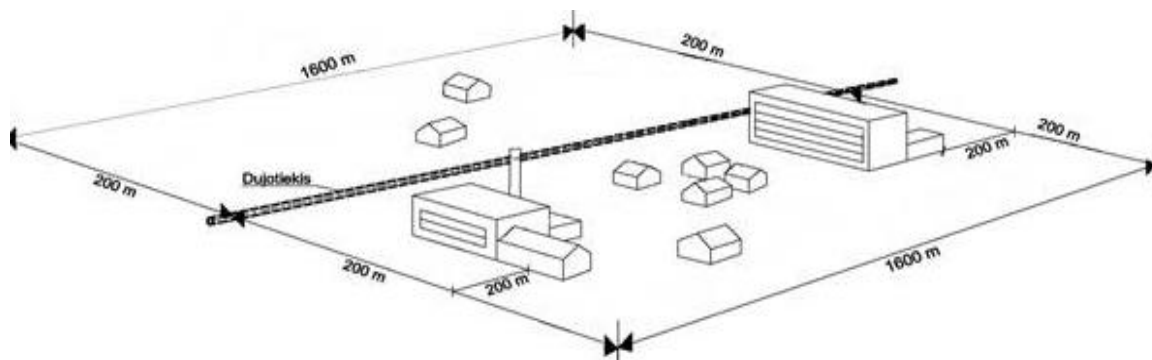
Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

Esamos situacijos analizė magistralinio dujotiekio atžvilgiu

Dalis pertvarkomos teritorijos (t. y. žemės sklypai kad.Nr. 5233/0009:957, 5233/0009:959, 5233/0009:960, 5233/0009:383) patenka į esamomagistralinio dujotiekio Vilnius-Kaliningradas, kurio sąlyginis skersmuo – DN700 mm, projektinis slėgis – 54 bar, pirmos ir trečios bei Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-07-23 sprendimu Nr. TS-250 patvirtinto magistralinio dujotiekio Vilnius-Kaunas ir Kaunas-Šakiai jungties specialiojo plano sprendiniais (TPDR Nr. T00076554) suplanuoto (suprojektuoto) magistralinio dujotiekio, kuriam pagal techninį projektą "Magistralinių dujotiekių Vilnius-Kaunas ir Kaunas-Šakiai jungties Kauno rajono savivaldybėje statybos projektas" Kauno rajono savivaldybės administracijos sprendimu yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, trečios vietovės klasių teritorijas, kurių ribos – po 200 metrų į abi puses nuo vamzdinių (kiekvieno iš jų) ašių ir kurios tęsiasi išilgai vamzdinių. Šioje teritorijoje statinių projektavimas ir statyba turi atitikti „Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2014 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. 1-12 (Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2017-06-28 įsakymo Nr.1-169 redakcija)) reikalavimus.

Vadovaujantis „Magistralinio dujotiekio įrengimo taisyklėmis“ (patvirtintomis 2014 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. 1-12), punktu 27 („Vietovės klasės vienetas yra teritorija po 200 metrų į abi puses nuo MDV ašies ir ji tęsiasi 1600 metrų išilgai vamzdinio. Vietovės klasės vieneto atskaitos taškas yra 200 m šioje teritorijoje į priešingą pusę nuo artimiausio pastato daugiausia išsikišusios išorinės sienos arba teritorijų planavimo dokumentuose numatytos užstatymo ribos ar statybos linijos“ (Schema 1)).



4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	14	0

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

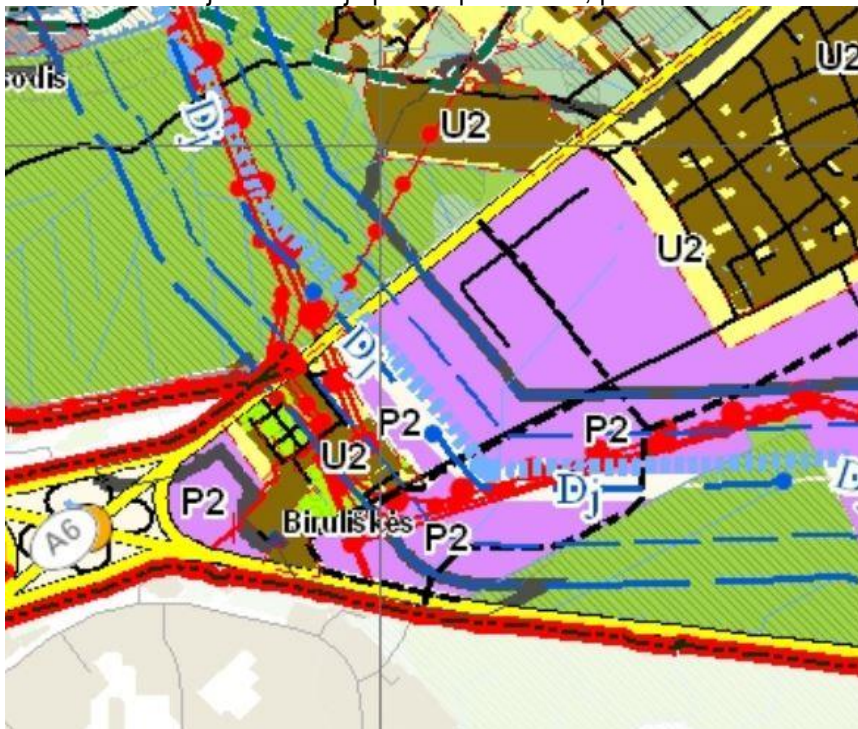
Planavimo tikslai ir uždaviniai

- 1) Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 (pakeistas 2013-02-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-77) patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų kadastro Nr.5233/0009:820 ir Nr.5233/0009:821 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., kadastro Nr.5233/0009:959, kurio plotas 0,5333 ha, kadastro Nr.5233/0009:960, kurio plotas 0,7521 ha, Inovacijų g. 11, kadastro Nr.5233/0009:957, kurio plotas 0,7500 ha, Inovacijų g. 9, kadastro Nr.5233/0009:958, kurio plotas 0,7565 ha.
- 2) Sumažinti kelio A6 apsaugos zoną iki 40m.
- 3) Sujungti ir padalinti sklypus.
- 4) Koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą/-us ir nustatyti papildomą/-us teritorijos naudojimo reglamentą/-us.

Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

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



2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	14	0

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo taisyklės	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai				Privolomi papildomi negali būti naudojami planavimo dokumentai, netiesiogiai sąlygūs detalizavimui ir kitam planavimui		
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI A būtinai galintys į urbanistines situacijas, užstatymo reglamentai gali būti griežtesni				E	P	K	M			
1	2	3	4	5	6	7	8					9	10	11
Venslo ir gamtijos potencialo 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 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); - pramonės 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	- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; - energetinio ūkio.	≤ 2,0	20		< 0,8						p.17	p.12
	P.3	Žemės ūkio aptarnavimo centrai: 1. Miškai; 2. Padangava; 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 komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas su papildoma infrastruktūra P.2.1.

Šioje teritorijoje galimos paskirtys ir naudojimo būdai:

- Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai, nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai 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.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <2,5, užstatymo tankumas <0.8. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 30m.

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

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

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	14	0

Taip pat sprendinių konkretizavimą apsprendžia:

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



SPRENDINIAI

Vietinės reikšmės keliai

- kaimiškųjų vietovių viešieji keliai
- miestelių, kaimų gatvės

Viešųjų kelių būklė

- bloga
- gera
- patenkinama

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- rajono savivaldybės
- seniūnijos
- Kauno laisvosios ekonominės zonos teritorija
- Naujai formuojamo Karmėlavos oro uosto teritorija
- valstybės saugomos teritorijos
- "Natura 2000" teritorijos

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas, T00026959 (000522006004)

SPRENDINIAI

Detalioju planu siūloma sumažinti kelio A6 apsaugos zoną iki 40m dydžio.

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 29,90m.

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 planuojamiems sklypams nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas:

Sklypas Nr.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomas administracinės paskirties pastatas su sandėliavimo patalpomis.

Sklypas Nr.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomas administracinės paskirties pastatas su sandėliavimo patalpomis.

Sklypas Nr.3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomas administracinės paskirties pastatas su sandėliavimo patalpomis.

Sklypas Nr.4. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomas administracinės paskirties pastatas su sandėliavimo patalpomis.

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	14	0

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

- Sklypo Nr.1 užstatymo tankumas – 64% ir užstatymo intensyvumas – 2,49.
- Sklypo Nr.2 užstatymo tankumas – 67% ir užstatymo intensyvumas – 2,49.
- Sklypo Nr.3 užstatymo tankumas – 64% ir užstatymo intensyvumas – 2,49.
- Sklypo Nr.4 užstatymo tankumas – 49% ir užstatymo intensyvumas – 2,49.

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.

Susisiekimo sistema

] planuojamą teritoriją patenkama iš Industrijos g.

Parkavimas

PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI :

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Sklype Nr.1; 2; 3; 4 numatomi administracinės paskirties pastatai su sandėliavimo patalpomis (sandėliavimo patalpos sudarys ~20% pastato ploto). Sklype Nr.1 planuojamas pastato plotas ~2000m²; sklype Nr.2 - ~4000m²; sklype Nr.3 - ~2500m²; sklype Nr.4 - ~600m². Priimama, kad 20% nuo pagrindinio statinio ploto bus skiriamas techninėms ir pagalbinėms patalpoms, kuriose darbo vietų nebus.

Pagal STR 2.06.04:2014 30 lentelę:

1. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta 25m² pagrindinio ploto.
2. Sandėliavimo paskirties pastatams - 1 vieta 200m² sandėlių ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius sklype Nr.1:

1. Administracinės paskirties - $(1600\text{m}^2 - 20\%) / 25\text{m}^2 = 51$ automobilis.
2. Sandėliavimo paskirties - $320 / 200\text{m}^2 = 2$ automobiliai.

Sklype Nr.2:

1. Administracinės paskirties - $(3200\text{m}^2 - 20\%) / 25\text{m}^2 = 102$ automobiliai.
2. Sandėliavimo paskirties - $400 / 200\text{m}^2 = 3$ automobiliai.

Sklype Nr.3:

1. Administracinės paskirties - $(2000\text{m}^2 - 20\%) / 25\text{m}^2 = 64$ automobiliai.
2. Sandėliavimo paskirties - $400 / 200\text{m}^2 = 2$ automobiliai.

Sklype Nr.4:

1. Administracinės paskirties - $(480\text{m}^2 - 20\%) / 25\text{m}^2 = 15$ automobilių.
2. Sandėliavimo paskirties - $96 / 200\text{m}^2 = 1$ automobilis.

Viso sklype Nr.1 numatomosi 53 a/v; sklype Nr.2 - 105 a/v; sklype Nr.3 - 66 a/v; sklype Nr.4 - 16 a/v.

Pastaba: techninio projekto metu 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 naudoti sklypu Nr.1:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 10-asis skirsnis).
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyriaus, 2-asis skirsnis).
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus, 1-asis skirsnis).
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus, 4-asis skirsnis).
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 11-asis skirsnis).

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	14	0

6. Kelių apsaugos zonos (III skyriaus, 2-asis skirsnis).
7. Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos apsaugos zonos (III skyriaus, 7-asis skirsnis).

Nustatomi apribojimai naudoti sklypu Nr.2:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 10-asis skirsnis).
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyriaus, 2-asis skirsnis).
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus, 1-asis skirsnis).
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus, 4-asis skirsnis).
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 11-asis skirsnis).
6. Kelių apsaugos zonos (III skyriaus, 2-asis skirsnis).
7. Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos apsaugos zonos (III skyriaus, 7-asis skirsnis).

Nustatomi apribojimai naudoti sklypu Nr.3:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 10-asis skirsnis).
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyriaus, 2-asis skirsnis).
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus, 1-asis skirsnis).
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus, 4-asis skirsnis).
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 11-asis skirsnis).
6. Kelių apsaugos zonos (III skyriaus, 2-asis skirsnis).

Nustatomi apribojimai naudoti sklypu Nr.4:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 10-asis skirsnis).
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyriaus, 2-asis skirsnis).
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus, 1-asis skirsnis).
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus, 4-asis skirsnis).
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, 11-asis skirsnis).
6. Kelių apsaugos zonos (III skyriaus, 2-asis skirsnis).

PASTABOS. 1. Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

2. Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną D. Šioje teritorijoje (sklypuose) naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis yra ribojamas (turi neviršyti) nuo 148 metrų iki 165 metrų altitudės priklausomai nuo tikslios statinio padėties aerodromo atžvilgiu.

Saugotini želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių.

Inžineriniai tinklai

Elektros tinklai. Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra planuojamas prisijungiant prie esamų elektros tinklų.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Numatomas prisijungimas prie planuojamos teritorijos esančių vandentiekio ir planuojamoje teritorijoje esančių buitinių nuotekų tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai. Statinio techninio projekto metu turi būti suprojektuoti ir įgyvendinti sprendiniai, užtikrinantys paviršinių ir lietaus nuotekų surinkimą, neįtakojant aplinkinių teritorijų.

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	14	0

Ryšio tinklai. Numatomas prisijungimas prie planuojamos teritorijos esančių ryšio tinklų. Techninio projekto rengimo metu projektavimo sąlygas imti iš Telia AB.

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 Inovacijų gatvės ir magistralinio kelio Nr.A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis).

Planuojamuose žemės sklypuose Nr.1; 2; 3; 4 planuojami statiniai – komercinės paskirties pastatai su sandėliavimo patalpomis. Sklypuose Nr.1; 2; 3; 4 numatomas maksimalus 29,9 m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš pietrytinėje pusėje esančios Inovacijų gatvės.

Planuojama teritorija tiesiogiai su gyvenamosiomis teritorijomis nesiriboja. Artimiausia gyvenamoji teritorija ~420m nuo planuojamos teritorijos.

Automobilių parkavimas numatomas pietrytinėse sklypų dalyse. Tikslūs automobilių srantai 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 netrukdys kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę 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.
- 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 esamus gaisrinius hidrantus Nr.179; Nr.135a, esančius Inovacijų g. prie planuojamos teritorijos ribos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių

	Lapas	Lapų	Laida
2019/26-DPK-AR	11	14	0

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

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.

Magistralinis dujotiekis

Dalis pertvarkomos teritorijos (t. y. žemės sklypai kad.Nr. 5233/0009:957, 5233/0009:959, 5233/0009:960, 5233/0009:383) patenka į esamomagistralinio dujotiekio Vilnius-Kaliningradas, kurio sąlyginis skersmuo – DN700 mm, projektinis slėgis – 54 bar, pirmos ir trečios bei Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-07-23 sprendimu Nr. TS-250 patvirtinto magistralinio dujotiekio Vilnius-Kaunas ir Kaunas-Šakiai jungties specialiojo plano sprendiniais (TPDR Nr. T00076554) suplanuoto (suprojektuoto) magistralinio dujotiekio, kuriam pagal techninį projektą "Magistralinių dujotiekių

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	14	0

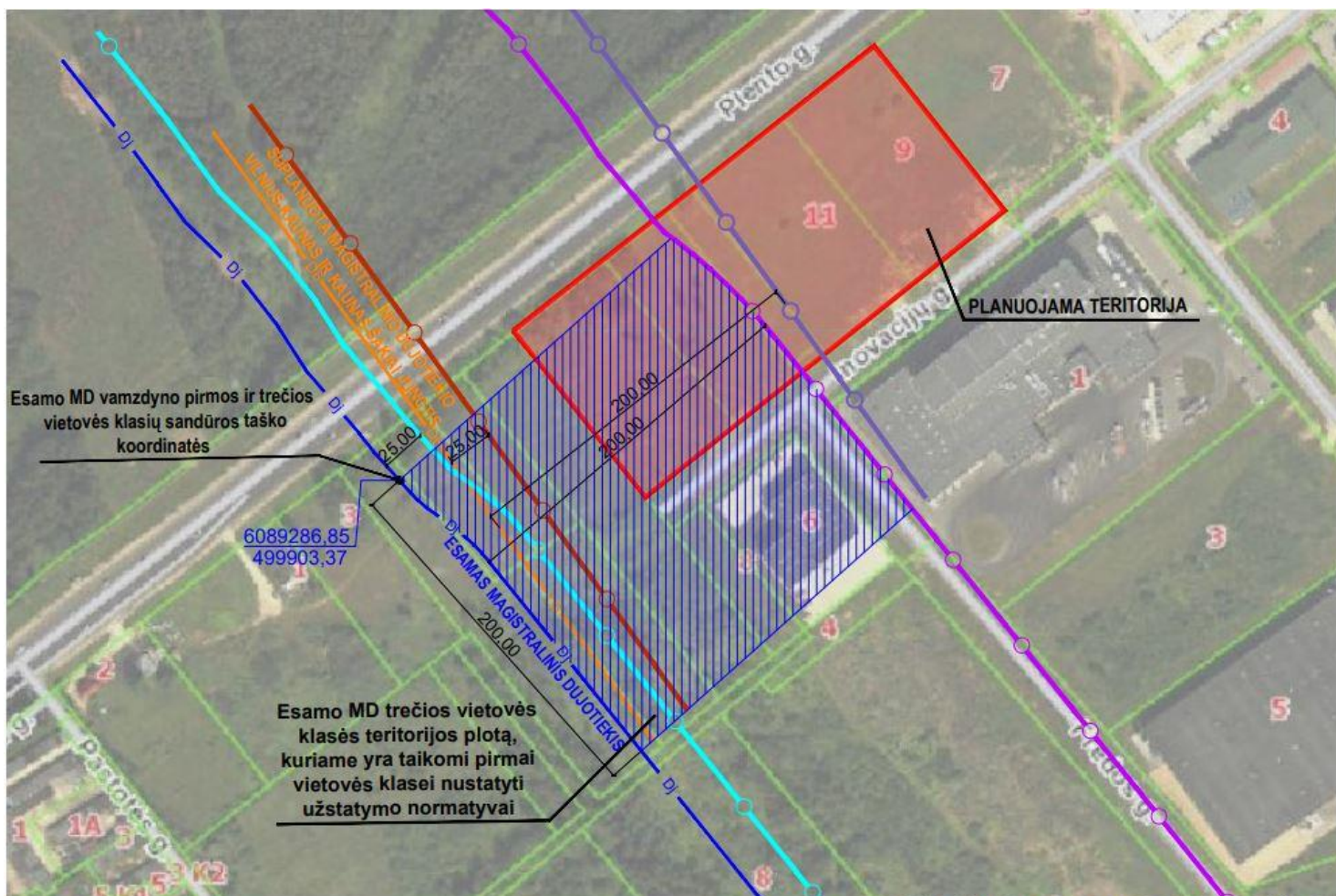
Vilnius-Kaunas ir Kaunas-Šakiai jungties Kauno rajono savivaldybėje statybos projektas" Kauno rajono savivaldybės administracijos sprendimu yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, trečios vietovės klasių teritorijas, kurių ribos – po 200 metrų į abi puses nuo vamzdynų (kiekvieno iš jų) ašių ir kurios tęsiasi išilgai vamzdynų. Šioje teritorijoje statinių projektavimas ir statyba turi atitikti „Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2014 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. 1-12 (Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2017-06-28 įsakymo Nr.1-169 redakcija)) reikalavimus.

Šiuo detaliuoju planu suformuoti žemės sklypai Nr.1 ir Nr.2 patenka į esamo magistralinio dujotiekio 1 ir 3 vietovės klasės vieneto teritorijos ir projektinės dokumentacijos magistralinius dujotiekius eksploatuojančioje įmonėje derinimo zoną (riba - 200m abipus vamzdyno ašies), o taip pat į planuojamo magistralinio dujotiekio 3 vietovės klasės vieneto teritorijos ir projektinės dokumentacijos magistralinius dujotiekius eksploatuojančioje įmonėje derinimo zoną (riba - 200m abipus vamzdyno ašies), todėl magistralinio dujotiekio vietovės klasėse yra taikomi užstatymo normatyvai – pirmos vietovės klasės vienete leidžiama ne daugiau kaip 10 žmonėms būti skirtų pastatų, o trečios vietovės klasės vienete pastatų skaičius neribojamas; didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius pirmos ir trečios vietovės klasės vienete – ne daugiau kaip 3 aukštai (magistralinio dujotiekio vietovės klasės vieneto sąvoka apibrėžta GDĮ 2 str. 47 dalyje).

Esamo MD vietovės klasės vienete, į kuri patenka pertvarkoma teritorija, maksimalus leistinas užstatymo pastatais tankis jau yra pasiektas, todėl Taisyklių 7.1 ir 16.1 punktuose nurodytų pastatų statyba naujai suformuotuose žemės sklypuose šiuo metu yra galima tik už esamo MD vietovės klasės teritorijos ribų, t. y. ne arčiau kaip 200 metrų nuo esamo MD vamzdžio ašies. Planuojamame sklype Nr.1 ir dalyje planuojamo sklypo Nr.2 statybinė zona galima tik rekonstravus esamą magistralinį dujotiekį ir pakeitus vietovės klasę iš 1 į 3.

Mažiausias atstumas nuo esamo dujotiekio vamzdžio ašies iki planuojamo sklypo ribos yra 89,34m, nuo planuojamo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies (3 vietovės klasė) - 74,60m.

Statinių projektavimas ir statyba planuojamuose sklypuose turi atitikti "Magistralinių dujotiekų apsaugos taisyklių" (2010 m. liepos 16 d. įsakymo Nr. 1-213) ir "Magistralinio dujotiekio įrengimo taisyklių" (2014 m. sausio 28 d. įsakymo Nr. 1-12) reikalavimus.



SITUACIJOS SCHEMA MAGISTRALINIO DUJOTIEKIO ATŽVILGIU

2019/26-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	13	14	0

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruja 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.

	Lapas	Lapų	Laida
2019/26-DPK-AR	14	14	0