

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius:

- Zita Janina Rastenienė, gyv. Kaunas, Tymo g. 4., 47310, tel. 8~699 90104

Detaliojo plano rengėjas:

- Vygintas Merkevičius, Pavasario g. 3c, Kauno m. sav., 46301, tel. 8~699-89509

Projekto rengimo pagrindas:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sakymas „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisiškai pareigų perdavimo 2013-12-20 Nr. S-2266;
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisiškai pareigų perdavimo sutartis 2013-12-31 Nr.S-1657;
- Planavimo šlygės vadovas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui rengti 2014-01-29 Nr.DP-90.
- Planavimo užduotis, patvirtinta 2014-03-02 planavimo organizatoriaus ir suderinta Kauno r. sav. administracijos Urbanistikos skyriaus vedėjo.

Planavimo tikslas:

Planavimo tikslas – sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio kit (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

Planuojamo žemės sklypo vieta:

Planuojamas žemės sklypas (kadastrinis Nr. 5233/0009:991) yra Kauno r. sav., Karm lavos sen., Biruliški kaime, tarp Kauno LEZ teritorijos ir Ramučių gyvenamojo rajono, greta magistralinio kelio A6 Kaunas-Zarasai.

Planuojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5233/0009:991) apibūdinimas – sklypas išstos trapezoido formos, 202,95m ilgio šiaurės vakarais – pietryčių kryptimi, 5,18-31,06-21,65m pločio šiaurės rytais – pietvakarių kryptimi. Sklypo dydis – 4250 m².

Žemės sklypo gretimybės:

- Taškai 1-2. Žemės sklypas (kad. Nr.5233/0009:384). Savininkas – Lietuvos respublika.
- Taškai 2-3. Žemės sklypai (kad. Nr. 5233/0009:371, Nr. 5233/0009:322, Nr.5233/0009:258). Savininkas – Lietuvos respublika.
- Taškai 3-4. Privažiavimo kelias.
- Taškai 4-5-1. Privažiavimo kelias (Kelininkų gatvė).

Žemės sklypo kadastriniai duomenys:

Planuojamas žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 5233/0009:991 Karm lavos k.v.	
Žemės sklypo adresas	Kauno r. sav., Karm lavos sen., Biruliški k.
Žemės sklypo unikalus numeris	4400-2189-1696

Žemės sklypo Kauno r. sav. Karmavos sen. Biruliškių k. (skl. kad. Nr.5233/0009:991) detalusis planas

Pagrindinis naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
Naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Žemės sklypo bendras plotas	0,4250 ha
Žemės sklype esantys statiniai	Nėra
Žemės sklypo valdymo forma	Nuosavybės teisė
Žemės sklypo savininkas	Zita Janina Rastėnienė, a/k 4591290625
Servitutai	Iki 2014-12-11 nėra
Žemės naudojimo apribojimai	XXI. Žemės sklypai, kuriuose rengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir inžineriniai. V. Aerodromo apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos. II. Kelių apsaugos zonos.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planavimo uždaviniai, tikslai bei numatoma veikla:

Planavimo uždavinys - pakeisti sklypo pagrindinį žemės naudojimo paskirtį - iš žemės naudojimo paskirties "kitos" - "pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos". Detalioju planu turėtų būti nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai bei planuojamos statybos reglamentai.

Planavimo organizatoriaus tikslas: pakeisti planuojamos teritorijos naudojimo paskirtį, kad jame būtų galima planuoti pramonės, sandėliavimo ar komercinės paskirties objektus.

4. PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

Formuojamo sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

PRIVALOMIJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI	
LENTELĖ	
Pagrindinis tikslinis žemės naudojimo paskirtis	Kitas
Žemės sklypo naudojimo būdas	P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (80%); K - komercinės paskirties objektų teritorijos (20%)
Žemės sklypo plotas, m ²	4250
Leistinas pastato aukštis, m	8,5
Leistinas sklypo užstatymo tankumas, %	50
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, %	100
Statybos riba	Nustatoma

Statybos linija	Nenustatoma
Komunaliniai ar vietiniai inžineriniai tinklai ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sistemos	Nenustatoma
Susisiekimo sistemos organizavimas (privažiavimo keliai)	Iš valstybinėje žemėje esančio privažiavimo kelio (Inovacijų gatvės sistemos)
Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	Norminis automobilio parkavimo vietų nustatymas

Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis:

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-jo keitimo (patvirtinto Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299) sprendinius, planuojama vieta yra U2 (esamo užstatymo tankinimo) funkcinis prioritet teritorijoje, kurioje galima komerciniai, pramonės ir sandėliavimo objektų statyba.

Nustatomas planuojamos teritorijos būdas: 80% sklypo - (P) "pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - "žemės sklypai, skirti gamybos ir pramonės monijoms, sandėliavimui statiniams <...>"; 20% - (K) "komerciniais paskirties objektų teritorijos - žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administraciniais paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijoms, kitoms valstybės ar savivaldybės biudžetui išlaikomoms staig administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams".

Leistinas pastato aukštis:

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-jo keitimo užstatymo reglamentus, zonoje U2 nustatytas maksimalus pastato aukštis H_{max} yra 12,5m.

Planuojamam pastatui nustatomas 8,5m aukštis, atitraukus statybos zonoje 3m nuo gretimo sklypo ribos ir 5m nuo Kėlininkų gatvės.

Leistinas sklypo užstatymo tankumas:

Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankumas nustatomas vertinamas: kad pagal LR Aplinkos ministro sakymą 2007-12-21 Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų normų ir priklausomų želdynų normų (plot) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ planuojamose teritorijose turi būti numatytas tam tikras želdinų plotas (sandėliavimo objektams - 10%, komerciniais paskirties objektams - 15%, pramonės objektams) - 20%); o taip pat kad dalis sklypo turi būti skirta a/m parkavimui, pravažiuojimams, apsisukimo aikštelėms ir pan.

vertinamas tai, nustatomas maksimalus leistinas užstatymo tankumas - 50% (arba 0,5 sklypo ploto).

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas:

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-jo keitimo užstatymo reglamentus, zonoje U2 nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumas yra 1,0.

vertinamas, kad dalis pastato (pvz. administracinis) gali būti 2-jis ar 3-jis aukštis, nustatomas maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 100% (arba 1,0 sklypo ploto)..

5. PLANUOJAMOS KINŲ VEIKLOS APRAŠYMAS

5.1 PLANUOJAMOS KINŲ VEIKLOS APRAŠYMAS IR VERTINIMAS

Planuojama sklype veikla – smulkaus verslo objektas - prekyba keramikos ir stiklo apdirbimo renginiais (keramikos žiedimo staklėmis, stiklo kepimo krosnelėmis), rankiais, ruošiniais (spalvoto stiklo lankštai, strypai ir pan.), žaliavomis (molis, glazūra). Jokių gamybybinių procesų objekte nenumatoma. Žaliavos ir renginiai atvežami sunkvežimiu 1-2 kartus per mėnesį, išvežami – klientų mikrotransportu.

Planuojama veikla yra nepavojinga aplinkai.

5.4 INŽINERINIAI TINKLAI

Planuojamai teritorijai gautos planavimo sąlygos:

- AB "Lietuvos dujos" Kauno filialo 2014-01-13 Nr. G-88/S-k25-88 – techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygos.
- AB TEO LT 2014-01-10 Nr.T-14/10070 - numatyti trasavimai iki artimiausio ryšio šulinio, esančio prie Kelininkų g.
- AB "LESTO" 2014-01-24 Nr.TS-42030-14-0969: nuo esamos bendrovei priklausančio 10/0,4kV transformatorinio KT-P-666 0,4kV numatomas 0,4kV vadinamasis apskaitos spintų; numatyti vietos 0,4kV vadinamasis apskaitos spintos pastatymui.
- UAB "Giraitės vandenys" 2014-01-20 Nr.STS-033: Artimiausi UAB "Giraitės vandenys" centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai yra Kauno ir Arimantų gatvių sankryžoje Ramuoliuose, nutolę ~110m. Sąlyga – išnagrinėti galimybes prisijungti prie centralizuotų tinklų, arba numatyti kitas alternatyvas.
Inžinerinis infrastruktūros schema duota br. ž. DP-02.

6. PLANUOJAMOS KŪRŲ VEIKLOS POVEIKIO GALIOJANTIEMS TERITORINIO PLANAVIMO DOKUMENTAMS BEI PLANAVIMO SĄLYGOMS VERTINIMAS

6.1. PLANUOJAMOS KŪRŲ VEIKLOS POVEIKIO GALIOJANTIEMS TERITORINIO PLANAVIMO DOKUMENTAMS VERTINIMAS

Planuojamai teritorijai taikomi Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Kauno r. sav. tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr.TS-1) 1-jo keitimo (patvirtinto Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299) sprendiniai. Planuojama vieta yra U2 (esamo užstatymo tankinimo) funkcinis prioritet teritorijoje, kurioje galima komercinė, pramonė ir sandėliavimo objektų statyba. Planuojama kūrybų veikla atitinka bendrojo plano ir jo 1-jo keitimo sprendinius.

6.2. APLINKOS KOKYBĖS, HIGIENINIS BŪKLIS VERTINIMAS IR APSAUGOS PRIEMONĖS

Planuojama teritorija yra greta greta Kauno LEZ teritorijos, kurioje funkcionuoja, ar yra statomos pramonė ir sandėliavimo monijos. Pagal savo gamybos pobūdį teritorijoje nėra pavojingų ar taršią objektų. Didžiausia tarša – transporto keliamas triukšmas ir išmetami teršalai. Nuo sklypo už 100m yra magistralinis kelias A6 Kaunas-Zarasai, kuriame pagal Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos 2013m. duomenis, vidutinis metinis intensyvumas šioje magistralės atkarpoje yra 10145 automobiliai per parą, 3401 iš jų – krovininiai.

Planuojamas objektas savo kūrybų veiklos pobūdžiu (prekybinis-sandėliavimo pastatas) aplinkos kokybei ir higieninei būklei neigiamos takos neturės: čia nevyks jokia gamyba, buitinių atliekų bus išvežamos, buitinių nuotekų bus išleidžiamos centralizuotais kaimo-buities tinklais.

Tokio objekto sanitarinė apsaugos zona (SAZ) sutampa su sklypo riba.

6.3 POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO BŪTINUMAS

Pagal LR AM Kauno regiono Aplinkos apsaugos departamento išduotas planavimo sąlygas 2014-01-23 Nr.131/(PAV)-D2-242 – „numatytas kūrybų veiklų, patenkančių Lietuvos Respublikos planuojamos kūrybų veiklos poveikio aplinkai vertinimo statymo 1 ar 2 priedėlių šioms sąlygoms, atlikti PAV procedūras“.

Planuojama sklype veikla (sandėliavimas ir prekyba keramikos ir stiklo dirbiniais, ruošiniais, žaliavomis) nepatenka Lietuvos Respublikos planuojamos žemės veiklos poveikio aplinkai vertinimo statymo 1 ar 2 priedėlyje išrašus, todėl PAVP procedūros neatliekamos.

7. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRIBOJIMAI IR APSAUGOS ZONOS

Planuojamos teritorijos apribojimai nustatyti pagal „Specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, „Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarką“, statybos techniniai reglamentai (STR), aplinkos apsaugos, higienos, gaisrinės saugos normatyvini dokumentų reikalavimus.

Planuojamai teritorijai taikomi „Specialieji žemės ir miško naudojimo sąlygų“ skyrių reikalavimai:

XXI. Žemės sklypai, kuriuose rengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir renginiai.

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinių apsaugos zonos.

II. Kelių apsaugos zonos.

8. PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI NORMATYVŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ (STATYMŲ, NORMŲ, STANDARTŲ IR KT.) REIKALAVIMAI

1. Žemės statymas Nr.I-446, 1994-04-26;
2. Statybos statymas Nr.I-1240, 2010-07-02;
3. Aplinkos apsaugos statymas Nr.I-2223, 2005-03-24;
4. Planuojamos žemės veiklos poveikio aplinkai vertinimo statymas Nr. I-1495, 2011-06-29;
5. Teritorijų planavimo statymas Nr.I-1120, 2008-11-11;
6. LR AM sakymas Nr. D1-151 “Dėl žemės sklypų pagrindinių tikslinių žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo”, 2005-03-17;
7. LR AM sakymas Nr. D1-239 “Detaliojo planavimo rengimo taisyklės”, 2004-05-13;
8. LR SAM sakymas Nr. V-491 “Poveikio visuomenės sveikatai vertinimo metodiniai nurodymai”, 2004-07-01;
9. LR SAM sakymas Nr. V-586 “Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir rėžimo taisyklės”, 2004-08-19;
10. LRV nutarimas Nr. 343 “Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos” 1992-05-12;
11. LRV nutarimas Nr. 635 “Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo” 2004-05-26;
12. LRV nutarimas Nr. 920 “Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašas”, 2004-07-16;
13. LRV nutarimas Nr. 1079 (LRV 2004-07-16 nutarimo Nr.904 redakcija) “Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai”, 1996-09-18;
14. LRV nutarimas Nr. 1305 “Dėl visuomenės informavimo apie planuojamą žemės veiklą ir jos pasiūlymų gyvendinimo tvarkos patvirtinimo”, 1996-11-11;
15. LRV nutarimas Nr. 1428 “Dėl LR teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir LR teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo”, 2004-11-10;
16. STR 2.06.01:1999 “Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos”;
17. STR 2.01.01.3:1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga”;
18. “Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai”;

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Vygintas Merkevicius	A191		2014-12-22