

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius:

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

Detaliojo plano reng j as:

- Vyginas Merkevi ius, Pavasario g. 3c, Kauno m. sav., 46301, tel. 8~699-89509

Projekto rengimo pagrindas:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sakymas „D l detaliojo teritorij planavimo organizatoriaus teisi ir pareig perdavimo 2013-12-20 Nr. S-2266;
- Detaliojo teritorij planavimo organizatoriaus teisi ir pareig perdavimo sutartis 2013-12-31 Nr.S-1657;
- Planavimo s lyg s vadas detaliojo teritorij 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 ved jo.

Planavimo tikslas:

Planavimo tikslas – sklypo pagrindin s žem s naudojimo paskirties keitimas iš žem s kio kit (pramon s ir sand liavimo objekt teritorijos; komercin s paskirties objekt teritorijos), teritorijos tvarkymo ir naudojimo r žimo bei statybos reglamento nustatymas.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMOS PAD TIES APIB DINIMAS

Planuojamo žem s sklypo vieta:

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

Planuojamas žem s sklypas galiojan iuose bendrojo planavimo dokumentuose:

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 prioritetas teritorijoje, kurioje galima komercin s, pramon s ir sand liavimo objekt statyba.

Planuojamo žem s sklypo (kad. Nr. 5233/0009:991) apib dinimas:

Sklypas išt stos trapecin s formos, 202,95m ilgio šiaur s vakar – pietry i kryptimi, 5,18-31,06-21,65m plo io šiaur s ryt – pietvakari kryptimi. Sklypo dydis – 4250 m².

Žem s sklypo gretimyb s:

Sklypas neturi tesiogini rib su privaiais sklypais, iš vis pusi j supa valstybei priklausanti žem :

- Taškai 1-2. Žem s sklypas (kad. Nr.5233/0009:384). Savininkas – Lietuvos Respublika.
- Taškai 2-3. Žem s sklypai (kad. Nr. 5233/0009:371, Nr. 5233/0009:322, Nr.5233/0009:258). Savininkas – Lietuvos Respublika. Nuomininkas Kauno LEZ valdymo UAB.
- Taškai 3-4. Privažiavimo kelias.
- Taškai 4-5-1. Privažiavimo kelias (Kelinink 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.
Nekilnojamas daiktas	Žemės sklypas
Žemės sklypo unikalus numeris	4400-2189-1696
Žemės sklypo kadastrinis numeris	5233/0009:991 Karm lavos k. v.
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
Daikto istorinė kilmė	Gautas padalijus daiktas
Žemės sklypo valdymo forma	Nuosavybės teisė
Žemės sklypo savininkas	Zita Janina Rastenienė, a/k 4591290625
registravimo pagrindas	Dovanojimo sutartis, 2013-09-18, Nr.10869
Servitutai	Iki 2014-12-11 nėra
Žemės naudojimo apribojimai	II.Kelių apsaugos zonos. V. Aerodromo apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos. XXI. Žemės sklypai, kuriuose rengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir inžineriniai.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planavimo uždaviniai, tikslai bei numatoma veikla:

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

Planavimo organizatorius turi tikslą: pakeisti planuojamos teritorijos naudojimo paskirtį, kad joje būtų galima planuoti pramonės, sandėliavimo ar komercinės paskirties objektus.

Planuojama sklype veikla – smulkaus verslo objektas - prekyba keramikos ir stiklo apdirbimo reikmenimis (keramikos žiedimo staklėmis, stiklo kepimo krosnelėmis), rankiais, ruošiniais (spalvoto stiklo lakštai, strypai ir pan.), žaliavomis (molis, glazūra).

4. PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

Formuojamo sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI	
LENTEL	
Pagrindinis tikslinis žemės naudojimo paskirtis	Kita
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, %	80
Statybos riba	Nustatoma
Statybos linija	Nenustatoma
Komunaliniai ar vietiniai inžineriniai tinklai ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos	Nenustatoma
Susisiekimo sistemos organizavimas (privažiavimo keliai)	Iš valstybinėje žemėje esančio privažiavimo kelio (Industrijos gatvės tiesos) servituto teise
Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	Norminis automobilio parkavimo vietų nustatymas
Žemės naudojimo apribojimai	II. Kelių apsaugos zonos; V. Aerodromo apsaugos ir sanitarijos apsaugos zonos; XXI. Žemės sklypai, kuriuose rengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir ranginiai.

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 prioritetinis teritorijoje, kurioje galima komercinė, pramonės ir sandėliavimo objektų statyba.

Nustatomas planuojamos teritorijos būdas: 80% sklypo - (P) "pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - "žemės sklypai, skirti gamybos ir pramonės moni, sandėliavimui statiniams <...>"; 20% - (K) "komercinės paskirties objektų teritorijos - žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administraciniams paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių 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 zoną 3m nuo gretimo sklypo ribos ir 5m nuo Kelininkų g. pusės.

Leistinas sklypo užstatymo tankumas:

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

vertinusi 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 0,8.

vertinusi, kad dalis pastato (pvz. administracinis) gali būti 2-j ar 3-j aukštų, nustatomas maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 80% (arba 0,8 sklypo ploto).

Servitutas nustatymas

2014-12-11 buvo sudaryta trišalė (šio detalusio plano organizatoriaus, valstybės žemės valdytojo ir kitapus Kelminkų g. esančių sklypų 5233/0009:395 ir 5233/0009:759 savininko UAB “ADEL GROUP”) sutartis.

Servituto nustatymo schema

Schema Nr.1



Valstybei priklausančiame sklype (kad. Nr.5233/0009:322) planuojamam sklypui yra suteiktas Kelio servitutas - „teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)“, planuojamo sklypo šiaurinėje dalyje nustatytas servitutas patekti į sklypus (kad. Nr.5233/0009:395 ir 5233/0009:759). Servitutas pažymėtas žalia spalva, privažiavimo kelias oranžine.

5. PLANUOJAMOS KINŠ VEIKLOS APRAŠYMAS

5.1 PLANUOJAMOS KINŠ 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 lakštai, strypai ir pan.), žaliavomis (molis, glazūra). Joki gamybiniai procesai objekte nenumatoma. Žaliavos ir renginiai atvežami sunkvežimiu 1-2 kartus per mėnesį, išvežami – klientų mikrotransportu.

Planuojama veikla yra nepavojinga aplinkai.

5.2 PRIVAŽIAVIMAS PRIE PLANUOJAMO SKLYPO

Privažiavimo prie sklypo schema

Schema Nr.2



Privažiavimas prie sklypo (žiūr. schem. Nr.2) iš magistralinio kelio A6 Kaunas-Zarasai numatomas esamomis Terminalo, Industrijos gatvėmis (2-ji juosta C kategorijos gatvės, važiuojamosios juostos plotis 3,5m) ir planuojama Industrijos gatvės taisykla. Tam yra 2014-12-11 sudaryta Servituto nustatymo sutartis, pagal kurią valstybei priklausančiame sklype (kad. Nr.5233/0009:322) planuojamam sklypui yra suteiktas Kelio servitutas - „teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)“ (žiūr. schem. Nr.1).

5.3 AUTOMOBILIŲ VIETŲ POREIKIO NUSTATYMAS

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 10 lentelę. Pagal įsistatytą sandėliavimo pastatams (punkt. 8.2) - 1 a/m stovėjimo vieta 100 m² sandėliavimo ploto, 1 a/m vieta 30 m² prekybos ploto. Planuojama, kad tokio dydžio sklype galėtų tilpti ~1000 m² ploto sandėliavimo paskirties patalpa (10 a/m stovėjimo vietų) ir ~300 m² prekybinės (komercinės) paskirties patalpa (10 a/m stovėjimo vietų).

Tikslus a/m stovėjimo vietų poreikis ir įrengimų išdėstymas sklype gali būti nustatytas TP studijoje, turint konkrečius projektavimo užduoties duomenis.

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 Kelminkų 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 vadinamas apskaitos spintų; numatyti vietos 0,4kV vadinamas 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 Ramučiuose, nutolę ~110m. Sąlyga – išnagrinėti galimybes prisijungti prie centralizuoto tinklo, arba numatyti kitas alternatyvas.

Inžinerinių tinklų schema

Schema Nr.3



Sklypo pietinėje dalyje kerta melioracijos rinktuvą $d600\text{mm}$. Jam nustatoma 15m (abi puses) apsaugos zona. Statybinė zona nuo jo atitraukiama 5 metrus, bet tik nustatytus tikslus vamzdinio (atkasus) vietas.

Detalesnė inžinerinių infrastruktūros schema duota br. ž. DP-02 "Inžinerinių infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių br. žinyje".

6. PLANUOJAMOS KINŠ VEIKLOS POVEIKIO GALIOJANTIEMS TERITORINIO PLANAVIMO DOKUMENTAMS BEI PLANAVIMO ŠALYGOMS VERTINIMAS

6.1. PLANUOJAMOS KINŠ 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 sandliavimo objektų statyba. Planuojama kinš veikla atitinka bendrojo plano ir 1-o 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 sandliavimo monės. Pagal savo gamybos pobūdį teritorijoje nėra pavojingų ar taršių 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 kinš veiklos pobūdžiu (prekybinis-sandliavimo pastatas) aplinkos kokybei ir higieninei būklei neigiamos takos neturės: čia nevyks jokia gamyba, buitinis atliekos bus išvežamos, buitinis nuotekos bus išleidžiamos centralizuotus klojimo-buities tinklus, nutiesus linijas iki Kauno-Arim gatvių sankryžos, kurioje jie yra.

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 šalys 2014-01-23 Nr.131/(PAV)-D2-242 – „numatytas kinš veiklos, patenkančios Lietuvos Respublikos planuojamos kinš veiklos poveikio aplinkai vertinimo statymo 1 ar 2 priedėlių šaliams rašus, atlikti PAV procedūras“.

Planuojama sklype veikla (sandliavimas ir prekyba keramikos ir stiklo apdirbimo renginiais, rankiais, ruošiniais, žaliavomis) nepatenka Lietuvos Respublikos planuojamos kinš veiklos poveikio aplinkai vertinimo statymo 1 ar 2 priedėlių šaliams rašus, todėl PAV procedūras neatliekamos.

7. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRIBOJIMAI IR APSAUGOS ZONOS

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

Planuojamai teritorijai taikomi „Specialialieji žemės ir miško naudojimo šalys“ skyrių reikalavimai:


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

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos.

II. Kelių apsaugos zonos.

8. PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI NORMATYVŲ IR KITŲ TEISŲ 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 pagrindinės tikslinės 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 zonių 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 pasekmių 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 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“
17. STR 2.01.01.3:1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga”;
18. “Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai”;

Pareigos	Vardas, pavard	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Vygintas Merkevicius	A191		2015-08-20