

**ŽEMĖS SKLYPŲ TECHNIKOS G. 7B, 7D, 7L, 7M, 7P, 7R, KAUNE, DETALIŲJŲ PLANŲ
KEITIMAS (Toliau – Detalusis planas)
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius – UAB „Serfas“

Detaliojo plano rengėjas – UAB „ARCHITEKTAS L. VENSLOVAS IR PARTNERIAI“
Biržiškų g.1-10, LT-52460, Kaunas., PV architektas Gytautas Mikeliūnas, architektas Lukas Venslovas, tel. 8-616-28318, el. p. lukas@energosa.lt

Planuojamos teritorijos dislokacija – Technikos g. 7B, 7D, 7L, 7M, 7P, 7R, Kaune

Detaliojo planavimo tikslai: Keisti žemės sklypų Technikos g. 7B, 7D, 7L, 7M, 7P, 7R, Kaune, detaliuosius planus, patvirtintus Kauno miesto valdybos 2001 m. sausio 16 d. sprendimu Nr. 79 „Dėl žemės sklypų Technikos g. 7, 7A, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H ir 7L, Kaune, detaliųjų planų“, Kauno miesto valdybos 1996 m. spalio 22 d. sprendimu Nr. 1030 „Dėl žemės sklypų prie turimų pastatų sumažintos apimties detaliųjų planų“, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. rugpjūčio 22 d. įsakymu Nr. A-3091 „Dėl žemės sklypo Technikos g. 7M (kadastro Nr. 1901/0119:19) Kaune, detaliojo plano patvirtinimo“, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. rugpjūčio 22 d. įsakymu Nr. A-3090 „Dėl žemės sklypo Technikos g. 7P (kadastro Nr. 1901/0119:33) Kaune, detaliojo plano patvirtinimo“ su tikslu sujungti žemės sklypus Technikos g. 7B, 7D, 7L, 7M, 7P, 7R, Kaune, į vieną žemės sklypą, nustatyti sujungto žemės sklypo naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno m. savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. A-3698 „Dėl žemės sklypų Technikos g. 7B, 7D, 7L, 7P, 7R Kaune, detaliųjų planų keitimo“
- Detaliojo plano planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas.
- AB „Telia Lietuva“ 2017 m. sausio 26 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21047;
- Kauno miesto savivaldybės administracijos 2017 m. sausio 27 d. teritorijų

planavimo sąlygos Nr. REG21179;

- AB „Kauno energija“ 2017 m. sausio 30 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21332;
- UAB „Kauno vandenys“ 2017 m. sausio 31 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21591;
- Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos 2017 m. vasario 2 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21659;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2017 m. vasario 2 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21670;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2017 m. vasario 9 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22330.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

bendrieji planai:

- Kauno miesto bendruoju planu, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimas Nr. T-209

Keičiami detalieji planai:

- TPD reg. Nr. T00079668 - Dėl žemės sklypų prie turimų pastatų sumažintos apimties detaliųjų planų (Technikos g. 7B, 7D, 7L, 7M, 7P, 7R)
- TPD reg. Nr. T00019858 (002193007948) - Žemės sklypo Technikos g. 7M (kad Nr. 1901/0119:19), Kaune, detalusis planas.
- TPD reg. Nr. T00016791 (002193001313) - Technikos g. 7; Suprojektuoti sklypą prie turimo pastato ir nustatyti jo naudojimo reglamentą (4900 kv. m)
- TPD reg. Nr. T00016794 (002193001316) - Technikos g. 7A; Suprojektuoti sklypą prie turimų pastatų ir nustatyti jo naudojimo reglamentą
- TPD reg. Nr. T00016798 (002193001320) - Technikos g. 7D; Suprojektuoti sklypą prie turimų pastatų ir nustatyti jo naudojimo reglamentą
- TPD reg. Nr. T00016799 (002193001321) - Technikos g. 7E;

Suprojektuoti sklypą prie turimų pastatų ir nustatyti jo naudojimo reglamentą

- TPD reg. Nr. T00016793 (002193001315) - Technikos g. 7F; Suprojektuoti sklypą prie turimo pastato ir nustatyti jo naudojimo reglamentą
- TPD reg. Nr. T00016797 (002193001319) - Technikos g. 7G; Suprojektuoti sklypą prie turimų pastatų ir nustatyti jo naudojimo reglamentą
- TPD reg. Nr. T00016796 (002193001318) - Technikos g. 7H; Suprojektuoti sklypą prie turimo pastato ir nustatyti jo naudojimo reglamentą
- TPD reg. Nr. T00019967 (002193007962) - Žemės sklypo Technikos g.7P (kadastro Nr. 1901/0119:33), Kaune, detalusis planas

II SPRENDINIAI.

Detaliuoju planu suformuojamas žemės sklypas **proj. Nr. 1**, sujungus šešis žemės sklypus, kurių kadastrinis Nr. 1901/0119:7, 1901/0119:9, 1901/0119:18, 1901/0119:19, 1901/0119:33, 1901/0119:36.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT), teritorijos naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)90 proc., komercinės paskirties objektų teritorijos (K) 10 proc.

Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinama atlikus kadastrinius matavimus.

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy -vumas	
1	31041	Kita / pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)90 proc., komercinės paskirties objektų teritorijos – (K) 10 proc.	20	70	1,4	I. Ryšių linijų apsaugos zona VI. Elektros linijų apsaugos zona XII. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Detaliojo plano sprendiniuose numatomi 10 m. aukštingumo statybai, turi būti išlaikomas 3,75 m. atstumas nuo sklypo ribos. Užstatoma teritorija sklypuose gali kisti rengiant statinio techninį projektą (TP). Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Sprendžiama techniniu projektu.

Detaliajame plane tarpe posūkio taškų 2-20 numatoma statybos riba sutapdinama su sklypo ribomis. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7

priedo 4 punktu ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai). Gretimų sklypų savininkų (naudotojų) sutikimai pateikti prieduose.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypus proj. Nr. 1 numatoma 75 proc. teritorijai, kurioje skiriama sandėlių statiniams numatoma apželdinti ne mažiau kaip 10% sklypo dalies ploto, 15 proc. teritorijai, kurioje skiriama gamybos ir pramonės įmonių statiniams numatoma apželdinti ne mažiau kaip 20% sklypo dalies ploto, 10 proc. teritorijai, kurioje skiriama komercinės paskirties statiniams numatoma apželdinti ne mažiau kaip 15 % sklypo dalies ploto, iš viso numatoma apželdinti 3724 kv. m.

Esamų želdynų tvarkymo žiniaraštis:

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Charakteristikos				Būklė	Reikalinga tvarkymo priemonė	Pastabos
		Kiekis (vnt)	Amžius, m	H, m	D, cm			
1	Klevas uosialapis	1	20	7	18	2	kertamas	nesaugoti
2	Beržas karpotasis	1	30	13	24	1	-	saugoti
3	Beržas karpotasis	1	20	9	20	1	-	saugoti
4	Beržas karpotasis	1	60	21	46	1	Kertamas, atsodinamas	saugoti
5	Beržas karpotasis	1	70	21	64	1	Kertamas, atsodinamas	saugoti
6	Eglė paprastoji	1	30	12	12	2	-	nesaugoti
7	Eglė paprastoji	1	30	1	20	2	-	nesaugoti
8	Beržas karpotasis	1	70	18	38	2	-	nesaugoti, pasviręs
9	Beržas karpotasis	1	70	23	44	1	-	saugoti
10	Beržas karpotasis	1	50	20	24	1	-	saugoti
11	Beržas karpotasis	1	70	21	36	1	-	saugoti
12	Beržas karpotasis	1	60	19	34	1	-	saugoti
13	Beržas karpotasis	1	20	18	36	1	-	saugoti
14	Pušis paprastoji	1	10	1.5	4	1	kertamas	nesaugoti

Žemės sklype **proj. Nr. 1** numatoma gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatų statyba su komercinės paskirties patalpomis. Planuojamuose sandėliuose numatoma sandėliuoti

nepavojingas aplinkai, su žmogaus gyvenamosios aplinkos tarša nesusijusias medžiagos, todėl sandėlių sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Numatoma komercinės paskirties objektų teritorijoje prekybos paslaugų pastatai, ne maisto prekių parduotuvės ir kt.

Gamybos paskirties pastatai sudarys 15 proc. numatomo užstatymo. Vykdoma gamybinė veikla – armatūros tinklo gamyba (armatūros tinklą sujungiant elektrokontaktiniu būdu). Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas.

Automobilių parkavimas numatytas žemės sklypų ribose. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės 16 punktą - sandėliavimo paskirties pastatai, 1 vieta 100 kv. m./ sandėlių ploto ir 5.3. ne maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 30 kv. m. prekybos salės ploto ir 15 punktą - Gamybos ir pramonės paskirties pastatai, 1 vieta 60 m² darbo patalpų ploto:

- žemės sklypo proj. Nr.1 numatoma apie 16300 kv. m ploto sandėliavimo patalpų, dėl to turi būti numatoma ne mažiau kaip 163 automobilių stovėjimo vietų.
- žemės sklypo proj. Nr.1 numatoma apie 3260 kv. m gamybos pramonės patalpų, dėl to turi būti numatoma ne mažiau kaip 54 automobilių stovėjimo vietų.
- žemės sklypo proj. Nr. 1 numatoma statyti du pastatus bendrai 2180 kv. m ploto komercinės paskirties patalpų, dėl to turi būti numatoma ne mažiau kaip 73 automobilių stovėjimo vietų.

Automobilių parkavimo vietos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje bei jų skaičius sąlyginis ir gali būti koreguojamas rengiant techninį projektą, pagal projektuojamą pastatą, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Automobilių parkavimo vietų įrengimas tikslinamas bei galimas panaudojant užstatymo zoną.

Planuojam teritorija yra esamoje pramonės įmonių teritorijoje. Su esamos ar planuojamomis gyvenamosiomis teritorijomis nesiriboja. Artimiausios gyvenamosios teritorijos nutolusios į rytų pusę už 150 m., taip pat atskiria planuojamą teritoriją nuo gyvenamųjų teritorijų žaliosios zonos bei upė Amalė.

Į planuojamą teritoriją yra esamos įvažos nuo Technikos g.

Sunkiojo transporto skaičius, atvykimo vietos, vėdinimo įrenginių įrengimas, krovos darbų vietos bus sprendžiamos techninio projekto metu vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka bei nepažeidžiant gretimų teritorijų interesų. Sprendžiama techninio projekto metu.

Rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi bus užtikrinta galimybė iš visų pusių privažuoti prie pastatų, tai sprendžiama techniniu projektu. Yra esami trys įvažiavimai į planuojamą teritoriją iš Technikos g. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti. Privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus. Sprendžiama techninio projekto metu.

Planuojami objektai bus prijungiami prie miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų. 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 nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklypų ribose esamiems inžineriniams tinklams nustatytos apsaugos zonos, kuriose esamų inžinerinių tinklų savininkams nėra apribojama galimybė juos aptarnauti ar naudoti.

Esamus inžinerinius tinklus būtina eksploatuoti vadovaujantis vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343.

Servitutai:

S1 - kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė važiuoti geležinkelio transportui sklypams Technikos g. 7C, 7A ir 7K – 245 kv.m.

Siūloma naikinti servitutą S2 (kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypui Technikos g. 7M; servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Technikos g. 7M ir tinklus aptarnaujančioms organizacijoms (829 kv. m.)), išnykus servituto reikalingumui, kadangi detaliuoju planu sujungiami žemės sklypai į vieną žemės sklypą.

Statant pastatus inžinerinių tinklų iškėlimas sprendžiamas TP rengimo metu, vadovaujantis atsakingų institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis, nustatant jiems specialiąsias žemės ir miško sąlygas bei servitutus.

Esamiems skirstomiejiems tinklams elektros energetikos objektų eksploatavimui nustatomi žemės servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose.

Į žemės sklypus numatomos esamos įvažos parodytos detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje. Įvažos į žemės sklypą esamos iš Technikos g.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

PV Architektas (ATP2108)

Gytautas Mikeliūnas

Architektas

Lukas Vensolvas