

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės al. 96, Kaunas, tel. 837 422631.

Detaliojo plano pavadinimas – Žemės sklypo Vandžiogalos 84, Kaune, detaliojo plano koregavimas, žemės sklype Agronomijos g. 49.

Detaliojo plano rengėjas – Kauno SJ „Kauno planas“, įmonės kodas: 133810450; tel. 837 37 220146, projekto vadovė Viltutė Žaltauskienė; atestato Nr. A 1202, mob. tel. 8 61272269, el. paštas: v.zaltauskiene@kaunoplanas.lt.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – *vietovės*.

Detaliojo plano rengimo uždaviniai – koreguoti detalųjį planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. A-782 „Dėl žemės sklypo Vandžiogalos g. 84 detaliojo plano patvirtinimo“ žemės sklype (detaliajame plane žemės sklypas H), Agronomijos g. 49, Kaune, siekiant padalyti žemės sklypą į atskirus sklypus (atidalintą apie 520 kv.m. žemės sklypą išformuoti), pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamas žemės sklypas – Kaune, Agronomijos g. 49, kad. Nr. 1901/0002:56. Plotas: 0.5706 ha. Naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Nuosavybė: Lietuvos Respublika. Patikėjimo teise valdoma: Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos. Nuomos sutartis: UAB "Ryterna".

Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis).

Kitos daiktinės teisės:

Kelio servitutas (viešpataujantis) – suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis per žemės sklypą Agronomijos g. 47 iki žemės sklypo Agronomijos g. 49 (plotas – 0,1066 ha).

Kęstučio g 66A LT-44304 Kaunas Lietuva  KAUNO PLANAS Kauno miesto Savivaldybės įmonė				Žemės sklypo Vandžiogalos g. 84, Kaune, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Agronomijos g. 49			
A 1202	PV	V. Žaltauskienė		Aiškinamasis raštas		Laida	
	Arch	R. Sipavičienė				0	
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				495-29-DP-AR	Lapas	Lapų	
					1	9	



Ištrauka iš REGIA duomenų bazės

Žemės sklypas Agronomijos g. 49, Kaune, suplanuotas detaliuoju planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. A-782. Šiame sklype yra pastatai ir statiniai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre adresu Agronomijos g. 47.

Šiuo detaliuoju planu nustatyta:

Žemės sklypo plotas - apie 0,5706 ha.

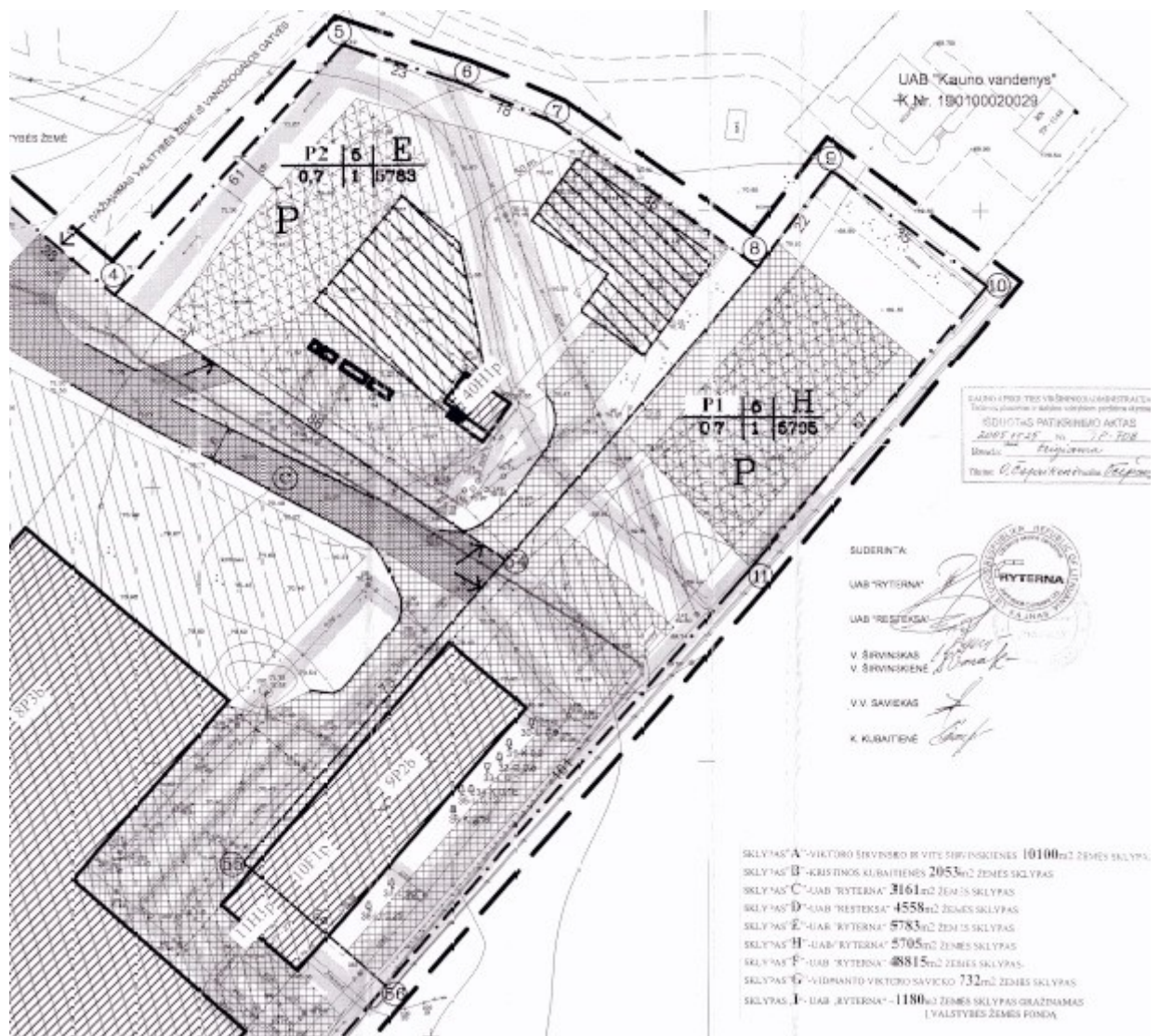
Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – **kita**.

Žemės naudojimo būdas – **pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P1)** - žemės sklypai, skirti gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniams, energetikos objektams, atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo statiniams ir (ar) įrenginiams.

Nustatytas užstatymo tankumas – 0,7;

Užstatymo intensyvumas – 1;

Leistinas statinių aukštis – iki 20 m (5a), išlaikant normatyvinius atstumus iki sklypo ribos.



Ištrauka iš Žemės sklypų prie turimų pastatų Vandžiogalos g. 84 detaliojo plano

Sklype yra šie statiniai:

Pastatas - **mechaninės dirbtuvės**, 9P2b; Nr. 1994-7007-5093. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės. Bendras plotas – 757,77 kv.m.

Pastatas - **sandėlis**, 10F1p; Nr. 1994-7007-5106. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – sandėliavimo. Bendras plotas – 314,09 kv.m.

Kiti inžineriniai statiniai - **kiemo aikštelė**, b5, plotas – 1390,5 kv.m.; Nr. 4400-0656-7513. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai).

Sklypo šiaurinėje dalyje yra neregistruotas ~1589 kv.m. ploto karkasinis pastatas, aptrauktas tentu.

Statinių nuosavybės teisė – UAB „Rytėna“. Statinių adresas - Agronomijos g. 47. Brėžinyje pastatai ir statiniai nurodyti pagal statinių inventorinio plano duomenis ir Nekilnojamojo turto registro (turto registro Nr. 20/154152) centrinio duomenų banko 2020-06-05 išrašą.

Sklypo vieta mieste

Planuojamas sklypas yra miesto šiaurinėje dalyje, Sargėnuose, išsidėstęs lygiagrečiai Veršvo upelio. Privažiavimas prie planuojamo sklypo yra Agronomijos g. 47 esamu servitutiniu keliu. Reljefas lygus.

Sklypo gretimybės

Sklypas ribojasi:

- šiaurės vakarų ir pietvakarių pusėje – su sklypu Agronomijos g. 47 (kad. Nr. 1901/0002:61), sklypo

pagrindinė naudojimo paskirtis – kita paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 4,8815 ha. Nuosavybės teisė Lietuvos Respublika, žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Ryterna“. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

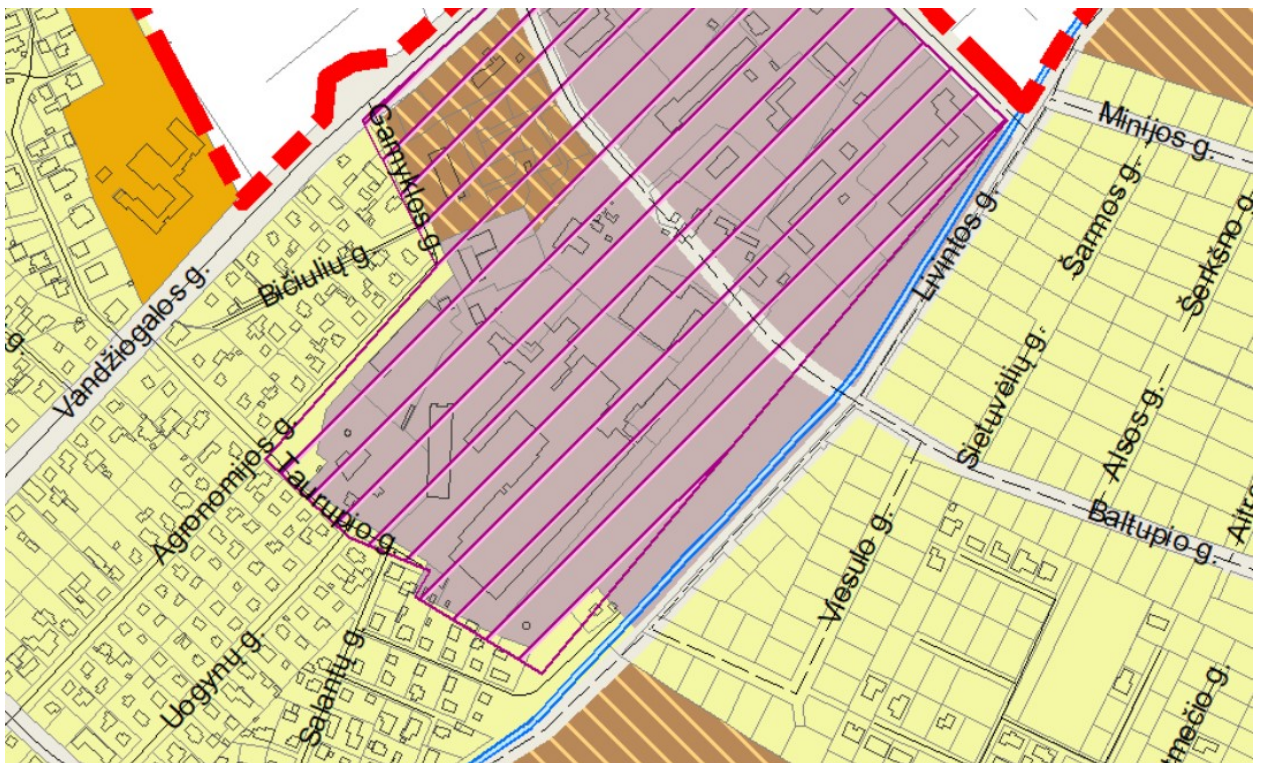
- šiaurės vakarų pusėje – su sklypu Agronomijos g. 51 (kad. Nr. 1901/0002:60), sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 0,5783 ha. Nuosavybės teisė - Lietuvos Respublika, žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Ryterna“. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

- šiaurės rytų pusėje – su sklypu Vandžiogalos pl. 88A (kad. Nr. 1901/0002:29), sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 0,1647 ha. Nuosavybės teisė Lietuvos Respublika, žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Kauno vandenys“. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

- pietryčiuose ir nedidele dalimi šiaurės vakaruose – su valstybine žeme.

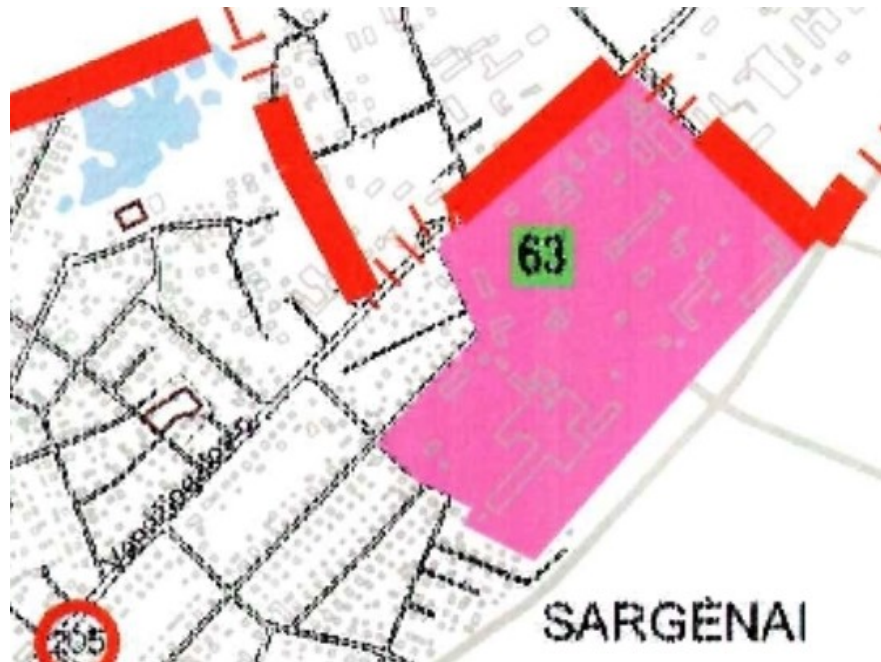
Planuojamai teritorijai taikomi aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai, schemos:

- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00071155, 2014-04-25;
- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (korektūra patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196), T00083427, 2019-05-21;



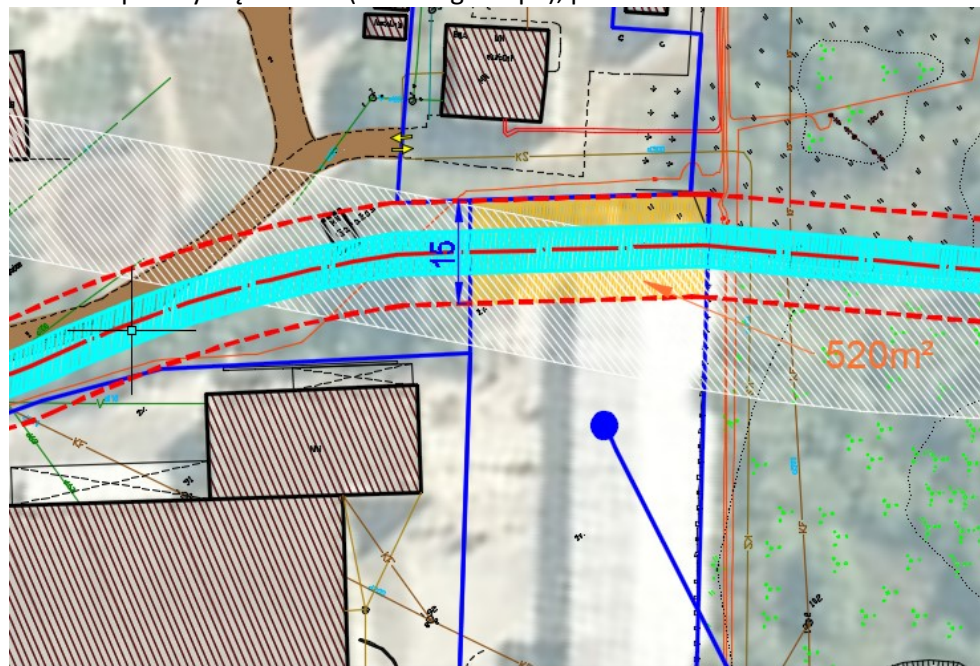
Ištrauka iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2019 m. korektūros

- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialusis planas, T00017022 (002192006971), 2013-04-30 (pagal jį, planuojamas sklypas patenka į Sargėnų rajono universaliųjų ir specializuotųjų (mišrių) prekybos centrų zoną, kur maksimalus leistinas bendras pastato plotas vienam registruotam žemės sklypui yra 7000 kv.m.);



Ištrauka iš Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno m. sav. specialiojo plano

- Planavimo pasiūlymų schema (Vandžiogalos pl.), patvirtinta 2019-07-09.



Ištrauka iš planavimo pasiūlymų schemos

Susisiekimo infrastruktūra

Planuojamas sklypas yra pasiekiamas iš šiaurės vakarų pusėje esančios D kategorijos Agronomijos g., per esamą servitutinį kelią sklype, adresu Agronomijos g. 47, kad. Nr. 1901/ 0002:61. Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype yra pakankamas esamos veiklos poreikiams.

Želdiniai

Sklype saugotinių želdinių nėra.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas.
2. Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriaus 2020-04-28 patvirtintos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG139380.
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-20 Nr. REG138559).
4. Telia Lietuva teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-17 Nr. REG138356).
5. UAB „Kauno vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-23 Nr. REG138940).
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-20 Nr. REG138578).
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-21 Nr. REG138698).
8. NŽT prie žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-24 Nr. REG139096).
9. UAB „Kauno gatvių apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygos (2020-04-28 Nr. REG139397).

Detaliojo plano koncepcija

Detaliojo plano koncepcija nebuvo atliekama, nes vadovaujantis Taisyklių 268.3. p., planavimo organizatoriaus pasirinkimu, koncepcijos stadija nebuvo numatyta planavimo darbų programoje.

Galimos veiklos planuojamoje teritorijoje apibūdinimas:

Planuojamas žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdoma Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, nuomojamas UAB „Ryterna“. Jis patenka į Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu formuojamą D kategorijos gatvę, jungiančią Vandžiogalos pl. su Baltupio g. Gatvės realizavimui reikalingas sklypo Agronomijos g. 49 padalinimas, atidalinant sklypo dalį susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms.

Urbanistinės idėjos rengimas

Nerengiama. Sklypas dalinamas vadovaujantis galiojančiais Kauno miesto bendrojo plano sprendiniais.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV)

Neatliekamas. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas planavimo darbų programoje numatytas nebuvo.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Padalinus žemės sklypą Agronomijos g. 49, Kauno m., suformuojami du nauji žemės **sklypai Nr. 1 ir Nr. 2**, kuriems nustatomi šie reglamentai:

• SKLYPAS Nr. 1:

Formuojamas sklypas esamiems statiniams žemės sklype Agronomijos g. 49 eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą (reg. Agronomijos g. 47) jų tiesioginę paskirtį ir nustatyti šie **teritorijos naudojimo reglamentai**:

- *Sklypo plotas* – apie 5184 kv. m.;
- *Teritorijos naudojimo tipas* – Pramonės ir sandėliavimo teritorijos (PR);
- *Žemės naudojimo paskirtis* – kitos paskirties (KT);
- *Žemės naudojimo būdas* – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- *Sklypo užstatymo tankis* – 46 proc;
- *Sklypo užstatymo intensyvumas* – 1,1;
- *Leistinas pastatų aukštis* – 8,5 m;
- *Užstatymo tipas* – ko (pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas);
- *Priklausomybų želdynų plotas* – 10 proc. viso sklypo ploto.

Žemės sklypui Nr. 1 taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos

Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (galiojanti redakcija):

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos, III skyrius, 10 skirsnis (išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.);
- elektros tinklų apsaugos zonos, III skyrius, 4 skirsnis (požeminių kabelių linijos – po 1 m nuo kabelio);
- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, III skyrius, 11 skirsnis (požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų aps.z. - po 1 m į abi puses nuo laidinių linijų).

Sklype Nr. 1 planuojamų statyti pastatų/ statinių vieta gali kisti statinių **statybos zonos** ribose, išlaikant reikalingus priešgaisrinius ir kitus normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir sklypų ribų. Statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonoje galima tik parengus inžinerinių tinklų iškėlimo/ plėtros techninius projektus ir suderinus juos su tinklus eksploatuojančiomis institucijomis.

Detalioju planu nustatytas **leistinas statinių aukštis** sklype Nr. 1 - iki 8,5 m aukščio. Atstumas nuo pastatų iki sklypo ribos turi būti numatomas pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus: ne mažesnis nei 3m, kai pastatas yra 8,5 m aukščio ir didinamas po 0,5 m kiekvienam pastato aukščio metrui.

Preliminari **želdynų plotams** skirta sklypo Nr. 1 dalis (apie 592 kv. m.) atitinka LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų normas, pateiktas "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše" - ne mažiau 10 % sklypo ploto (514,4 kv. m.). Saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra. Sklypo apželdinimo sprendiniai turi būti tikslinami ir detalizuojami techninio projekto metu, pagal konkrečią projektavimo užduotį.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype Nr. 1 numatytas vadovaujantis STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelę, atsižvelgiant į esamų įregistruotų pastatų paskirtį: gamybos ir pramonės paskirties pastatuose - 1 vieta 100 kv. m. darbo patalpų ploto (757,77 kv. m. - 8 vt.), sandėliavimo paskirties pastatai - 1 vieta 200 kv. m. sandėlių ploto (314,09 kv. m. - 2 vt.). Viso - ne mažiau 10 vt. Detalioju planu sklype Nr. 1 preliminarai suplanuotos 27 automobilių stovėjimo vietos. Jų skaičius ir išdėstymas turi būti tikslinami techninio projekto metu, įvertinant naujai projektuojamų pastatų paskirtį, plotą ir darbuotojų skaičių, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis.

Į sklypą Nr. 1 planuojamos **2 įvažos**:

- pirmoji – esama, servitutiniu keliu sklype Agronomijos g. 47. Esamas kelio servitutas (viešpataujantis), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis per žemės sklypą Agronomijos g. 47 iki žemės sklypo Agronomijos g. 49 (plotas – 0,1066 ha), pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2020-06-02 išrašą Nr. 44/789567.
- antroji - nauja įvažą iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu planuojamos D kategorijos gatvės atkarpos sklype Nr. 2. Įvažos parametrai ir tiksli vieta turi būti sprendžiama techniniu projektu, gavus projektavimo sąlygas techniniam projektui rengti.

Gaisrinė sauga. Keliai planuojamoje teritorijoje, skirti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, turi atitikti "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" reikalavimus: plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis - ne mažesnis kaip 4,5 m, atitikti kitus privažiavimo keliams taikomus reikalavimus. Sklype planuojama 12 x 12 m aikštelė (žr. Brėžinį DP-03), skirta gaisrinių automobilių ir technikos apsisukimui. Tikslūs pravažiavimų ir aikštelių parametrai ir išdėstymas, gaisro plitimo į gretimus pastatus priemonės turi būti numatyti TP rengimo metu, gavus projektavimo sąlygas techniniam projektui rengti.



Ištrauka iš UAB „Kauno vandenys“ hidrantų žemėlapis

Esami hidrantai nutolę nuo planuojamo sklypo daugiau kaip 200 m, todėl gaisriniai hidrantai išorės gaisrų gesinimui turi būti projektuojami techninio projektavimo metu, vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės". Atstumas iki artimiausių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Kauno PGV 5-oji komandos, Žemaičių pl. 33 – 3,6 km.

Eismo organizavimo schema sklype pateikta brėžinyje DP - 03. Eismo organizavimo sprendiniai gali būti tikslinami techninio projekto metu.

Vykdamą veiklą formuojamuose sklypuose neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkos apsaugos ir kiti reikalavimai.

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos planuojamuose sklypuose numatomi ūkinei veiklai.

- **SKLYPAS Nr. 2:**

Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (korektūra, patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196) sprendiniuose numatoma sujungti Vandžio g. su Baltupio g. Tam tikslui detaliuoju planu sklype Agronomijos g. 49 (kad.Nr. 1901/0002:56) atidalinamas sklypas Nr. 2 - 15 m pločio juosta sklypo Agronomijos g. 49 šiaurinėje pusėje - planuojamos D kategorijos gatvės atkarpai ir jos elementų tiesimui.

Sklypui Nr. 2 nustatyti šie **teritorijos naudojimo reglamentai**:

- Sklypo plotas – apie 522 kv. m.;
- Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties (KT);
- Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- Sklypo užstatymo tankis – -;
- Sklypo užstatymo intensyvumas – -;
- Leistinas pastatų aukštis – -;
- Užstatymo tipas – -;
- Priklausomųjų želdynų plotas – nenormuojama.

Planuojamos D kategorijos gatvės sprendiniai sklype Nr. 2 bus projektuojami techninio projekto rengimo etape, pagal atskirai išduotas projektavimo sąlygas. Detaliuoju planu nurodyti gatvės parametrai (plotis – 6 m) yra orientaciniai ir gali kisti techninio projekto metu.

Nei atidalintame sklype, nei su juo besiribojančiuose sklypuose nėra gyvenamosios ir visuomeninės paskirties statinių, todėl detaliojame plane priemonės triukšmo, vibracijos, oro taršos ribinių verčių viršijimo prevencijai nenumatomos. Sklype Nr. 2 nauja statyba nenumatoma.

Saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra. Sklype Nr. 2, atsižvelgiant į jo paskirtį, pagal "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą" želdynų plotas nenormuojamas. Sklypo apželdinimo sprendiniai gali būti konkretizuojami techninio projekto metu.

Inžineriniai tinklai ir jų apsaugos zonos į planuojamą sklypą Nr. 2 nepatenka. Inžinerinių tinklų plėtra jame nenumatoma. Pagal poreikį inžinerinių tinklų sprendiniai rengiami techniniais projektais, pagal konkrečią projektavimo užduotį, gavus projektavimo sąlygas.

Automobilių statymo vietų poreikis neplanuojamas.

Vykdamą veiklą planuojamame sklype nebus pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkos apsaugos ir kiti reikalavimai.

Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos planuojamame sklype numatomi ūkinei veiklai.

Projekto vadovė

Vilautė Žaltauskienė