

**Kauno m. savivaldybės teritorijos Ateities pl. rekonstruoti ir
Kauno pietrytiniam aplinkkeliui tiesti detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Rokelių g. 1 (kad.Nr. 1901/0297:36),
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Kauno m. savivaldybės teritorijos Ateities pl. rekonstruoti ir Kauno pietrytiniam aplinkkeliui tiesti detaliojo plano koregavimas žemės sklype Rokelių g. 1 (kad.Nr. 1901/0297:36), detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-10-19 įsakymas Nr. A-3708 „Dėl Ateities pl. Detaliojo plano (sklypo Nr. 15) koregavimo žemės sklype Rokelių g. 1, Kaune“, 2021-11-03 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. 70-28-74, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – Sukoreguoti Kauno m. savivaldybės teritorijos Ateities pl. rekonstruoti ir Kauno pietrytiniam aplinkkeliui tiesti detalųjį planą žemės sklype Rokelių g. 1 (kad.Nr. 1901/0297:36) su tikslu padalyti žemės sklypą, nustatyti žemės naudojimo būdus "komercinės paskirties objektų teritorijos", „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“, „susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių teritorijos“, „atskirųjų želdynų teritorijos“, atidalyti žemės sklypą visuomenės poreikiams, nustatyti teritorijos naudojimo tipą, tvarkymo režimą bei statybos reglamentus.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „Lidl Lietuva“.

Detaliojo plano rengėjas – MB studija „Torrau“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.


SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Konceptcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS**PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI****Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas**

Planuojama teritorija yra Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprend. Nr. T-209, TPD reg. Nr. T00071155 (2019-05-14 tarybos sprend. Nr. T-196 patv. BP korektūra, TPD reg. Nr. T00083427) sprendiniuose numatytoje miesto dalių centrų zonoje (mišrios gyvenamosios ir paslaugų teritorijos, atliekančios linijinių centrų funkcijas), kurioje tame tarpe yra galimi Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, Komercinės paskirties objektų teritorijų, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, Atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai.

Specialieji planai:

KVAL. PATV. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS			PROJEKTO PAVADINIMAS	
	<small>MB STUDIJA "TORRAU", KODAS 304284106 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +37068714585</small>			Kauno m. savivaldybės teritorijos Ateities pl. rekonstruoti ir Kauno pietrytiniam aplinkkeliui tiesti detaliojo plano koregavimas žemės sklype Rokelių g. 1 (kad.Nr. 1901/0297:36), detalusis planas	
ATP 1097	PV	M.Torrau		DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
LT	Organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: UAB „Lidl Lietuva“			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS
					LAPŲ
				1	9

1. Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano, patvirtinto 2013-04-18 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-221, sprendiniuose planuojamos teritorijos šiaurinė dalis yra universalių ir specializuotų prekybos centrų zonos teritorijoje.

2. Išorinės vaizdinės reklamos sklaidos specialiojo plano, patvirtinto 2014-11-27 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-640 (su pakeitimais), sprendiniuose planuojama teritorija yra ekstensyvios išorinės reklamos dislokacijos reglamentų taikymo zonoje, kurioje leidžiami visi tipiniai, kartotiniai vaizdinės reklamos įrenginiai.

3. Atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano, patvirtinto 2016-05-03 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-203, sprendiniuose planuojama teritorija yra necentralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje (prioritetinis kuras -- dujos).

4. Kauno miesto savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto (TPD registre duomenys nepateikti), sprendiniuose planuojamoje teritorijoje yra numatyti vandentiekio planuojami tinklai (II viešojo vandens tiekimo plėtros etapas).

5. Kitų Kauno miesto savivaldybės teritorijos specialiųjų planų (aukštybinių pastatų išdėstymo, dviračių trasų, kioskų, paviljonų ir prekybai pritaikytų automobilių ar priekabų išdėstymo, išorinės vaizdinės reklamos, išorinės vaizdinės reklamos sklaidos, apimantys visą Kauno miesto teritoriją) sprendiniai planuojamoje teritorijoje nenumatyti.

6. Konkrečių gatvių ir kelių patvirtintų specialiųjų planų sprendiniai į planuojamą teritoriją nepatenka.

Detalieji planai

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-01-06 įsakymu Nr. A-7 „Dėl apie 210 ha Kauno miesto savivaldybės teritorijos Ateities pl. Rekonstruoti ir Kauno pietrytiniam aplinkkeliui tiesti detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniais suplanuota teritorija, kurios sklypo 15 dalis (Marijampolės pl. Ir Rokelių g. sankryžai įrengti) patenka į dalį žemės sklypo Rokelių g. 1 plotą. Į detaliojo plano sprendinius atsižvelgiama: paimama visuomenės poreikiams sklypo Rokelių g. 1 dalis atskiriama atskiru žemės sklypu.

Žemės valdos projektai

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-09-11 įsakymu Nr. A-3009 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0298:234) Kaune formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ patvirtinto projekto sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi, nes yra kitoje Rokelių g. pusėje.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimo detaluoju planu planuojamas žemės sklypas Rokelių g. 1, Kaune.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo plotas 3,0160 ha, užstatytos teritorijos plotas 3,0160 ha, pagrindinė žemės naudojimo

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	2	9	DPk

paskirtis -- kita, žemės naudojimo būdai -- komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (žemės naudojimo būdų dalys sklype nenurodytos), sklypo kadastrinis Nr. 1901/0297:36, unikalus Nr. 1901-0297-0036, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
36	I	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	0,0130
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	2,7658
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	1,0051

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Visuomenės poreikiams (sankryžos rekonstravimui) paimamas sklypo plotas -- 2191 kv. m (patikslinus pagal koreguojamo sklypo koordinatas -- 2185 kv. m).

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas (dalijamas) sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:

- a) neįregistruotoje valstybės žemėje esančiu Marijampolės plentu, yra atlikti Marijampolės plento kaip statinio kadastriniai matavimai, parengtas ir patvirtintas detalusis planas;
- b) įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypo Marijampolės pl. 29 (kad. Nr. 1901/0297:10);
- c) Neįregistruota valstybine žeme be statinių;
- d) įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypu Marijampolės pl. 33A (kad. Nr. 1901/0297:49);
- e) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Marijampolės pl. 33 (kad. Nr. 1901/0297:20);
- f) neįregistruotoje valstybinėje žemėje esančia valda Marijampolės pl. 31;

2. rytuose su:

- a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu S. Fanstilio g. 33 (kad. Nr. 1901/0297:119);
- b) įregistruotu privačiu kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros S. Fanstilio gatvės žemės sklypu (kad. Nr. 1901/0297:95);
- c) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu S. Fanstilio g. 32 (kad. Nr. 1901/0297:118);
- d) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 22 (kad. Nr. 1901/0297:167);

3. pietuose su:

- a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 20 (kad. Nr. 1901/0297:166);
- b) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 18 (kad. Nr. 1901/0297:165);
- c) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 16 (kad. Nr. 1901/0297:164);
- d) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 14 (kad. Nr. 1901/0297:163);
- e) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. (be numerio) (kad. Nr. 1901/0297:158);
- f) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 10 (kad. Nr. 1901/0297:162);
- g) įregistruotu privačiu kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 8 (kad. Nr. 1901/0297:161);
- h) įregistruotu privačiu kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Žiogelių g. 2 (kad. Nr. 1901/0297:160);

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	9	DPk

4. vakaruose su neįregistruotoje valstybės žemėje esančia Rokelių gatve, yra atlikti Rokelių gatvės kaip statinio kadastriniai matavimai.

KITI DUOMENYS

Žemės servitutai

Žemės sklype Rokelių g. 1 įregistruotas žemės servitutas „0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas“, servituto plotas 105 kv. m, servituto turėtojas AB „VST“.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas. Planuojamame sklype įregistruotų statinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra – greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buitės nuotekų, elektros, ryšių tinklai.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Marijampolės pl. ir. Iš Rokelių g.

Išorės gaisrų gesinimui: už apie 60 m nuo planuojamos teritorijos prie sklypo Rokelių g. 10 (hidrantas be numerio) ir už apie 120 m nuo planuojamos teritorijos prie sklypų Rokelių g. 11 ir 13 (hidrantas be numerio).

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojami sklypai

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypas Rokelių g. 1 padalijamas į sklypus:

Skil. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,2185	TK -Inž. infrastrukt. koridorius	Kita	I2 - Susisiek. ir inžiner. tinklų koridorių teritorijos
2	1,1588	PA -Paslaugų teritorija	Kita	K - Komercinės paskirties objektų teritorijos
3	0,1653	TK -Inž. infrastrukt. koridorius	Kita	I2 - Susisiek. ir inžiner. tinklų koridorių teritorijos
4	0,5556	PA -Paslaugų teritorija	Kita	K - Komercinės paskirties objektų teritorijos
5	0,0697	GV -Vienb. ir dvib.gyv.past. terit.	Kita	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos
6	0,0645	GV -Vienb. ir dvib.gyv.past. terit.	Kita	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos
7	0,1418	GV -Vienb. ir dvib.gyv.past. terit.	Kita	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos
8	0,2711	GV -Vienb. ir dvib.gyv.past. terit.	Kita	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos
9	0,2664	TK -Inž. infrastrukt. koridorius	Kita	I2 - Susisiek. ir inžiner. tinklų koridorių teritorijos
10	0,1043	BZ -Bendro naud. erdvių, želd.terit.	Kita	E - Atskirųjų želdynų teritorijos

Pastaba: žemės sklypas „1“ atidalijamas pagal patvirtintame detalajame plane numatytą paėmimo visuomenės poreikiams plotą Marijampolės plento ir Rokelių g. sankryžai įrengti (pagal sankryžai skirtos teritorijos koordinuotą ribą sklype Rokelių g. 1).

Statybos reglamentai: detaliau planu žemės sklypuose nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skil. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	8.2 gatvės
2	≥ 12,0	1-3	80	1,5	79,00	laisvo planav.	7.3 prekybos, 7.4 paslaugų
3	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	8.2 gatvės
4	≥ 12,0	1-3	40	0,8	79,00	laisvo planav.	7.3 prekybos, 7.4 paslaugų
5	8,5	1-2	29	0,4	75,50	laisvo planav.	6.1 vieno ir 6.2 dviejų butų past.
6	8,5	1-2	29	0,4	75,50	laisvo planav.	6.1 vieno ir 6.2 dviejų butų past.
7	8,5	1-2	22	0,4	75,50	laisvo planav.	6.1 vieno ir 6.2 dviejų butų past.
8	8,5	1-2	20	0,4	75,00	laisvo planav.	6.1 vieno ir 6.2 dviejų butų past.
9	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	8.2 gatvės
10	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra	nėra

Sklypuose nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys: sklypuose „1“, „2“, „3“, „4“ ir „9“ – iki 10%, sklypuose „5“, „6“, „7“, „8“ – iki 25%, sklype „10“ – iki 100, kurios neužstatomos.

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skil. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu-sas
1	I	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektron. ryšių infrastrukt. aps. zonos	0,0029	tikslin.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,2185	tikslin.
2	I	III-11	Viešųjų ryšių tinklų elektron. ryšių infrastrukt. aps. zonos	0,0101	tikslin.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	1,1530	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,2751	tikslin.
	VIII	III-8	Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos	0,0164	nustat.
3	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0986	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,1352	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0385	tikslin.
4	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0268	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,3831	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,2249	tikslin.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0415	nustat.
5	XLIX	III-10	Vandens tiek. ir nuot., pav.nuot. tvark. infrast. aps. zonos	0,0049	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0697	tikslin.
6	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0232	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,0645	tikslin.
7	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0220	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,1418	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0866	tikslin.
8	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0633	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,2711	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,1857	tikslin.
9	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0047	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,2664	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,1072	tikslin.
10	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0769	nustat.
	V	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	0,1043	tikslin.
	VI	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0924	tikslin.
	XXI	VI-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	0,0038	nustat.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Elektros tinklų apsaugos zonose (tame tarpe 110 kV orinės linijos, 20 m nuo kraštinio laido projekcijos)

1. draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	9	DPk

- 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
- 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastochių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
- 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
- 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines užtvartas ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Detali veiklos 110kV oro linijų apsaugos zonoje tvarka nustatoma pagal Energetikos ministro 2011-12-20 įsakymu Nr. 1-309 patvirtintų Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklių ir Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių nuostatas.

Žemės servitutai: Detalioju planu nustatomi žemės servitutai sklypuose:

Duomenys apie nustatomus žemės servitutus žemės sklypuose						
Ser-vit. Nr.	Tarnaujantieji daiktai		Viešpat. daiktas arba servituto turėtojas		Servituto turinys	Plotas, ha
	Sklypo Nr.	Ko-das	Sklypo Nr.	Ko-das		
s1	sklypas 1	215	2÷10, visuomenė	115	Važiuoti transp.priem., naudotis pėsčiųjų taku	0,2185
s2	sklypas 1	222	2÷10, visuomenė	218	Tiesti, aptarn., naud. požem., antžem. komun.	0,2185
s3	sklypas 3	215	1÷2, 4÷10, visuom.	115	Važiuoti transp.priem., naudotis pėsčiųjų taku	0,1653
s4	sklypas 3	222	1÷2, 4÷10, visuom.	218	Tiesti, aptarn., naud. požem., antžem. komun.	0,1653
s5	sklypas 9	215	1÷8, 10, visuom.	115	Važiuoti transp.priem., naudotis pėsčiųjų taku	0,2664
s6	Sklypas 9	222	1÷8, 10, visuom.	218	Tiesti, aptarn., naud. požem., antžem. komun.	0,2664
s7	sklypas 9	92	AB „VST“	-	0,4 kV el. kabelių lin. ties., šių įreng. eksploat.	0,0030
s8	sklypas 10	92	AB „VST“	-	0,4 kV el. kabelių lin. ties., šių įreng. eksploat.	0,0075

Lentelės pastaba: Žemės sklype Rokelių g. 1 įregistruotas žemės servitutas „0,4 kV kabelių linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas“, servituto plotas 105 kv. m, servituto turėtojas AB „VST“, padalijus sklypą lieka galioti padalytuose sklypuose „9“ (s7) ir „10“ (s8): 0,0030 ha + 0,0075 ha = 0,0105 ha.

Numatoma veikla sklypuose:

sklypuose „1“, „3“, „9“ -- gatvės, su inžinerinių tinklų koridoriais;

sklypuose „2“, „4“ -- prekybos, paslaugų objektai su jiems reikalinga inžinerine infrastruktūra;

sklypuose „5“, „6“, „7“, „8“ -- vieno buto ir/arba dviejų butų gyvenamieji pastatai su priklausiniais.

Numatomų statyti pastatų paskirtys

Žemės sklypuose „1“, „3“, „9“ numatoma įrengti gatves (8.2.) su inžineriniais tinklais greta esančių sklypų aptarnavimui (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai).

Žemės sklypuose „2“, „4“ numatoma statyti prekybos paskirties (7.3: maisto produktų ir/arba ne maisto produktų parduotuvės), paslaugų paskirties (7.4: buitinės technikos priėmimo-išdavimo punktai, kirpykla, grožio salonai) pastatus, įrengti vidaus (pravažiavimo) kelius, automobilių laikymo vietas (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai).

Žemės sklypuose „5“, „6“, „7“, „8“ numatoma statyti vieno buto (6.1.), dviejų butų (6.2.) gyvenamosios paskirties pastatus (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai).

Saugotini želdiniai – Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra.

Sklypuose nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys: sklypuose „1“, „2“, „3“, „4“ ir „9“ – iki 10%, sklypuose „5“, „6“, „7“, „8“ – iki 25%, sklype „10“ – iki 100, kurios neužstatomos.

Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš centralizuotų tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinios pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitines nuotekų tinklus);

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Padalijus žemės sklypą Rokelių g. 1 į sklypus, numatomi statyti pastatai bus jungiami prie

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	9	DPK

centralizuotų inžinerinių tinklų. Vandentiekio, buitės nuotekų, elektros, ryšių tinklai yra nutiesti greta planuojamos teritorijos. Skirstomasis dujotiekis yra S. Fanstilio g., prie žemės sklypo S. Fanstilio g. 22. Lietaus nuotekos bus jungiamos prie centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų, juos nutiesus iki planuojamos teritorijos.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiuųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse bei raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją, o taip pat ir į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus „1“, „3“, „9“ (kuriais transportas paskirstomas į kitus padalytus sklypus), patenkama iš Marijampolės pl., iš Rokelių g. ir iš S. Fanstilio g.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų pajėgumo ar ploto. Žemės sklypuose „2“, „4“ automobilių poreikis: -- 1 vieta 20 m² maisto produktų prekybos salės ploto, -- 1 vieta 30 m² ne maisto produktų prekybos salės ploto; sklypuose „5“, „6“, „7“, „8“ -- 2 vietos 140 m² naudingojo ploto ir po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Žemės sklypo „9“ šiaurės vakarų dalyje yra galimybė įrengti automobilių laikymo vietas.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui: už apie 60 m nuo planuojamos teritorijos prie sklypo Rokelių g. 10 (hidrantas be numerio) ir už apie 120 m nuo planuojamos teritorijos prie sklypų Rokelių g. 11 ir 13 (hidrantas be numerio).

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	9	DPk

Gaisrų gesinimo automobiliams apsisukti žemės sklypuose „3“ ir „9“ numatytos 12x12 m aikštelės.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų techninius (darbo) projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Kauno vandenys“, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS, M 1:500;
3. Eismo organizavimo brėžinys, M 1:500;
4. Žemės sklype „2“ numatomo statyti „Prekybos paskirties pastato Rokelių g. 1, Kaune aplinkos oro taršos skaičiavimas ir vertinimas, prognozuojamo triukšmo lygio skaičiavimas ir vertinimas“.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	9	9	DPk