

ŽEMĖS SKLYPO AGRONOMIJOS G. 53, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.



Objektas – 2006 03 02 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A - 782 "DĖL ŽEMĖS SKLYPO VANDŽIOGALOS G. 84 DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO" patvirtintas žemės sklypo Agronomijos g. 53, Kaune, detalusis planas.

Tikslas: Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi koreguoti 2006 03 02 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A - 782 "DĖL ŽEMĖS SKLYPO VANDŽIOGALOS G. 84 DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO" patvirtintą žemės sklypo Agronomijos g. 53, Kaune, detalųjį planą, siekiant tikslinti statinių statybos zoną, statybos ribą, konkretų pastatų išdėstymą nekeičiant užstatymo tipo, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo reglamentų.

Statytojas – Uždaroji akcinė bendrovė "Vipakus", a.k. 135913641

Plano rengėjas: UAB „Miesto planas“, K. Mindaugo pr. 50, Kaunas, tel. +370 614 22867.

Duomenys apie sklypą:

Žemės sklypas Nr. 1: įregistruotas žemės sklypas Agronomijos g. 53, Kaune, kad. Nr. 1901/0002:57. Nuosavybės teisė - uždaroji akcinė bendrovė "Vipakus", a.k. 135913641. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita. Žemės naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Plotas - 0.4560 ha.

Koregavimo aprašymas:

Detalusis planas koreguojamas siekiant planuojamoje teritorijoje statyti naują sandėliavimo paskirties pastatą, kartu numatant visą reikiamą inžinerinę infrastruktūrą patogiam jo ir sklype esamų pastatų eksploatavimui. Numatomos preliminarai pastato statybos vieta, preliminarios priklausomųjų želdinių vietos, automobilių stovėjimo vietų poreikiai ir vieta, eismo organizavimas, pastatų aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai, servitutų poreikis ir vieta.

Automobilių stovėjimo vietos numatytos antžeminėse stovėjimo aikštelėse, sklypo ribose, išdėstymas pateikiamas aiškinamajame rašte, tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Preliminaros pastatų vietos, automobilių stovėjimo aikštelės gabaritai ir vieta, inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų sprendiniai, įvažiavimų vietos tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Priklausomųjų želdinų norma teritorijoje 10% sklypo ploto, numatyta sklypo ribose. Esami medžiai nenaikinami.

Išorinių gaisrų gesinimo hidrantų ir gaisrinių automobilių judėjimo sprendiniai pateikti inžinerinių tinklų schemoje.

Sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą (2019 05 14 d. tarybos sprendimu Nr. T-196 patvirtintą korektūrą), kuris, planuojamoje teritorijoje, numato: funkcinė zona - Pramonės ir sandėliavimo zona į P1 - teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties - pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, visuomeninės paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos; konservacinė paskirtis - kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Užstatymo intensyvumas nustatomas aktualiais statybą ir teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais pagal konkrečią situaciją. Maksimalus aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane. Teritorija patenka į specializuotų prekybos centrų zonos.

Eismo organizavimas:

Vienas esamas įvažiavimas naikinamas (netekęs aktualumo), kiti esami įvažiavimai nekeičiami.

Esamas automobilių stovėjimo vietų poreikis:

31B1p administracinis pastatas (pagrindinis plotas 190.72 kv.m.), poreikis po 1 vieta 40 kv.m. pagrindinio ploto – $190.72 / 40 = \sim 4.77$ (~ 5 vietos)

41F1p sandėliavimo paskirties pastatas (bendras plotas 352.16 kv.m.), poreikis 1 vieta 200 kv.m. sandėlių ploto – $352.16 / 200 = \sim 1.76$ (~ 2 vietos).

Projektuojamas naujas sandėliavimo paskirties pastatas ~1260 kv.m., poreikis 1 vieta 200 kv.m. sandėlių ploto – $1260 / 200 = \sim 6.30$ (~ 6 vietos).

Bendras poreikis ~ 13 automobilių stovėjimo vietos, numatytos 13 vietos – poreikis patenkinamas.

Suminis poreikis, įvertinus visas patalpų paskirtis bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Automobilių stovėjimas sprendžiamas planuojamos teritorijos ribose, antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje.

Statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė.

Vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ įrengiamose automobilių stovėjimo aikštelėse, turi būti numatyta neįgaliųjų automobilių (ŽN) stovėjimo vietų skaičius: aikštelėje 20 vietų ar mažiau - minimalus ŽM vietų skaičius 1 vt., tokioje aikštelėje turi būti 1 vt. A tipo; aikštelėje 21 - 50 vietų - minimalus ŽN vietų skaičius 2 vt., tokioje aikštelėje turi būti 1 vt. A tipo; aikštelėje 51 - 100 vietų - minimalus ŽN vietų skaičius 1 % nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, tokioje aikštelėje turi būti 1 vt. A tipo. Nurodytos automobilių stovėjimo vietos yra rekomendacinio pobūdžio, jų kiekis, įrengimas ir naudojimas sprendžiamas techninio proj. rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas pavaizduotas pagrindiniame brėžinyje ir eismo organizavimo schemeje.

Privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų pasikeitimas:

Rodiklis	Prieš koregavimą	Po koregavimo
Sklypo plotas	4560 m ²	4560 m ²
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita	Kita
Naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Užstatymo tankumas pastatams	70 %	70 %
Užstatymo intensyvumas	2.00	2.00
Galimas statinių aukštis	5 aukštai (8.50m - 20.00m)	5 aukštai (8.50m - 20.00m)
Minimalus priklausomųjų želdynų plotas	10%	10%
Statybos zonos plotas	~ 2695 m ²	~ 2200 m ²

Inžineriniai tinklai:

Planuojamoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų yra. Rengiant pastatų techninius projektus tinklo vieta tikslinama gavus projektavimo sąlygas iš Telia Lietuva, AB. Ryšių tinklai negali būti projektuojami po važiuojamąją kelio dalimi (gali kirsti kelia skersai).

Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, vadovaujantis 2019 birželio 6d. įsakymu Nr. XIII-2166 patvirtintu Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Atstumai iki planuojamų pastatų turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, tikslinama techninio projekto rengimo metu. Greta planuojamos teritorijos yra priešgaisrinis hidrantas nr. 42, pažymėtas inžinerinių tinklų schemoje. Esamų hidrantų kiekis ir vieta tenkina planuojamų žemės sklypų poreikius, nauji hidrantai neprojektuojami.

Detaliojo plano koregavimu numatomi sprendiniai galioja detaliojo plano galiojimo ribose. Sprendiniai numatomi už detaliojo plano galiojimo ribos yra rekomendacinio pobūdžio ir įgyvendinami atskirais projektais, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai projektuojamas nuo teritorijoje esamų tinklų. Lietaus nuotekų tinklai nuvedami į planuojamus infiltracines talpas.

Elektros tiekimo tinklų įvadas numatomas nuogreta esamos transformatorinės TR-271.

Visų inžinerinių tinklų tvarkymo sprendiniai (vieta, kiekis, galingumas, diametras, gabaritai ir kt.) tikslinami techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis.

Projekto vadovas



Nerijus Stanionis (atestato Nr. A-969)