

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamas sklypas yra Taikos per. 141, Kauno mieste, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito Nekilnojamo turto registre (reg. Nr.44/1964331, kadastro Nr. 1901/0090:4 Kauno m. k. v.). Nuosavybės teise sklypas priklauso: Lietuvos Respublikai, a. k. 111105555. Sklypo esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 4,3188 ha.

Statiniai planuojamame sklype:

Administracinis pastatas 1B2b unikalus Nr. 1997-8015-1013;

Gamybinis pastatas 2P1p unikalus Nr. 1997-1026-1017;

Prekybos centras 3E3b unikalus Nr. 1997-8015-1024;

Garažas 4G1b unikalus Nr. 1997-8015-1035;

Garažas 5G1b unikalus Nr. 1997-8015-1046;

Sargo namelis 7H1g unikalus Nr. 1997-8015-1094;

Sargo namelis 8H1g unikalus Nr. 1997-8015-1102;

Sandėlis 9F1g unikalus Nr. 1992-1004-1059;

Padangų keitimo punktas 10P1g unikalus Nr. 1992-1004-1062;

Sandėlis 11F1g unikalus Nr. 1997-1026-1093

Viešbutis 14V2p unikalus Nr. 1992-1004-1015;

Garažas 12I1b unikalus Nr. 1992-1004-1164;

Garažas 13I1b unikalus Nr. 1992-1004-1178;

Kiemo statiniai, kiemo aikštelė, unikalus Nr. 1997-8015-1079;

Kiemo statiniai, tvora, kiemo aikštelė, šulinys, unikalus Nr. 1997-1026-1082.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas pagal Kauno miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus įsakymą, dėl žemės sklypo Taikos per. 141, Kaune, detaliojo plano koregavimo 2016 m. kovo 01 d. Nr. A-575; pagal teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį 2016 m. balandžio 04 d. Nr. 70-28-16; pagal detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programą ir įstatymų nustatyta tvarka galiojančius normatyvinius dokumentus.

Detaliojo planavimo koregavimo organizatoriai – Kauno miesto savivaldybės administracijos, kodas 188764867, adresas Laisvės al. 96, Kaunas, direktoriaus pavaduotojas Vilius Šiliauskas, įgaliotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 22 d. įsakymu Nr. A-135.

Detaliojo plano koregavimo iniciatoriai – UAB „Skaita“, kodas 133378179, adresas Taikos per. 141, Kaunas.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas - UAB „Polilinija“, Jonavos g. 40, Kaunas, įmonės kodas 301299583, tel. 865769524.

Detaliojo plano koregavimo uždaviniai – koreguoti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gegužės 13 d. įsakymu Nr. A-1711 patvirtintą detalųjį planą ir Kauno miesto valdybos 2000 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. 1140 patvirtintą detalųjį planą, kuriais buvo suplanuotas žemės sklypas (kadastro Nr. 1901/0090:4) Taikos per. 141, Kaune.

Detaliojo plano koregavimo rengimo tikslas – padalyti žemės sklypą (kadastro Nr. 1901/0090:4) Taikos per. 141, Kaune, į du sklypus, nustatyti ir papildyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus ir naudojimo reglamentus. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209, sprendiniams.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus planuojamos teritorijos gretimybėje įrašyti žemės savininkai:

Lietuvos Respublika a. k. 111105555, skl.kad.nr. 1901/0090:0012, sudaryta nuomos sutartis, nuomininkas: UAB „ACG Invest“, a. k. 301800642,

Lietuvos Respublika a. k. 111105555, skl.kad.nr. 1901/0090:0010, sudaryta nuomos sutartis, nuomininkas: UAB „NTV-RANGA“, a. k. 300048400,

UAB „Varanas“, a. k. 134021479, skl.kad.nr. 1901/0090:0019,

UAB „Varanas“, a. k. 134021479, skl.kad.nr. 1901/0090:0026,

UAB „Skaita“, a. k. 133378179, skl.kad.nr. 1901/0090:0036,

UAB „Skaita“, a. k. 133378179, skl.kad.nr. 1901/0090:0037,

Ala Kiškienė gim. m. 1948-08-14, skl.kad.nr. 1901/0090:0013,

UAB „Skaita“, a. k. 133378179, skl.kad.nr. 1901/0090:0038,

Lietuvos Respublika a. k. 111105555, skl.kad.nr. 1901/0090:0008, sudaryta nuomos sutartis, UAB „Auksuona“, a.k. 135894066,

UAB „Skaita“, a. k. 133378179, skl.kad.nr. 1901/0090:0039.

Besiribojančių sklypų savininkai buvo informuoti registruotais laiškais, apie viešas procedūras.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Vykdomas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2016 m. kovo 01 d. Nr. A-575 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, žemės sklypo Taikos per. 141, Kaune, kadastro Nr. 1901/0090:4, sklypo plotas: 4,3188 ha.

Detaliojo plano koregavimo tikslas: padalyti žemės sklypą (kadastro Nr. 1901/0090:4) Taikos per. 141, Kaune, į du sklypus, nustatyti ir papildyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus ir naudojimo reglamentus.

Žemės sklypų ribos - sklypų ribas ir plotus žiūrėti detaliojo plano koregavimo brėžinyje.

Pagal Kauno miesto bendrąjį planą, patvirtintą 2014 m. balandžio 10 d., sprendimu Nr. T-209, sklypas yra verslo ir pramonės teritorijoje. Čia yra teritorijos kuriose vyrauja verslo, prekybos, paslaugų, logistikos, sandėliavimo objektai bei pramonės įmonės ir koncentruojasi darbo vietos. Galimos sklypų paskirtys: visuomeninės paskirties teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; teritorijos krašto apsaugos tikslams, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos; konservacinės paskirties.

Pagal aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialųjį planą patvirtintą 2013-01-17 Nr. T-22, dalis sklypo patenka į aukštybinių pastatų plėtrą.

Vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2014m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, detaliųjų planų sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo, arba turi būti gauti šių asmenų rašytiniai sutikimai (susitarimai) dėl detaliojo plano sprendinių koregavimo. Planuojamų inžinerinių tinklų vietos ir apsaugos zonos, patvirtintuose detaliojo plano pagrindiniuose brėžiniuose, nesikeičia ir detaliojo plano koregavimo brėžinyje. Parengus techninį projektą, tinklų vietos gali būti tikslinamos ir jei tinklų apsaugos zonos pateks į kaimyninius sklypus, reiks gauti tų kaimyninių sklypų savininkų sutikimus.

TINKLAI:

Pagal TEO LT, AB, Vilniaus m., sav., Lvovo g. 25 išduotas planavimo sąlygas 2016-04-11, Nr. REG3724, numatytos apsaugos zonos esamiems ryšių komunikacijoms.

Gaisro plitimas į gretimus sklypus ribojamas vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus, 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas);

priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Sklypuose yra suplanuoti gaisrinių privažiavimo keliai ir apsisukimo aikštelė. Sklype Nr. 1 yra suplanuota 8 m skersmens aikštelė gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė. Privažiavimui prie aikštelės yra numatytas 5 m pločio privažiavimo kelias. Sklype Nr. 2 yra suplanuota 12 m skersmens aikštelė gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams skirta apsisukimo aikštelė. Privažiavimui prie aikštelės yra numatytas 4 m pločio privažiavimo kelias.

Planuojamo sklypo elektros įrenginiams elektros energija bus tiekama iš esamos transformatorinės TR-965.

Sklypuose numatomi pastatai sandėliavimo paskirties, administracinės paskirties, prekybos paskirties, paslaugų paskirties, maitinimo paskirties ir sporto paskirties.

Sklypuose vykdoma veikla nesusijusi su pramone. Nebus vykdoma veikla, kuri sukeltų neigiamą poveikį aplinkinių gyvenamų teritorijų atžvilgiu, neiškils visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, todėl nenumatomos sanitarinės apsaugos zonos ir kompensacinės priemonės.

Sklype esantys saugotini želdiniai (54 vienetai) tvarkomi vadovaujantis LR želdinių įstatymo (Žin. , 2007, Nr. 80-3215) ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

SERVITUTAI:

Kelio servitutas **S1**- teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr.1 naudotojui žemės sklype Garažų g. 8 (viešpataujantis daiktas)(220kv.m.).

Kelio servitutas **S2**- teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr. 2 naudotojui žemės sklype Taikos pr. 139A (viešpataujantis daiktas)(283kv.m.).

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) **S3**- aptarnauti esančių transformatorinių TR-632 ir TR-965 elektros įrenginius bei jais naudotis (1831 kv.m.).

Kelio servitutas **S4** - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr. 2 naudotojui žemės sklype Taikos pr. 141D (viešpataujantis daiktas) (95 kv.m.).

Kelio servitutas **S5** - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr. 2 naudotojui žemės sklype Taikos pr. 141D (viešpataujantis daiktas) (106 kv.m.).

Kelio servitutas **S6** - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Nr. 2 naudotojui žemės sklype Taikos pr. 141D (viešpataujantis daiktas) (448 kv.m.).

Naikinamas: kelio servitutas **S7**- teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Taikos pr. 139A naudotojui (tarnaujantis daiktas) (140 kv.m.).

Planuojamas: kelio servitutas **S8** - teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklypo Taikos pr. 139A naudotojui (tarnaujantis daiktas) (131 kv.m.).

Planuojamas: kelio servitutas **S9** - Kiti servitutai - teisė naudotis priešgaisrinio rezervuaru, spec. tarnyboms (tarnaujantis daiktas) (1466 kv.m.).

Planuojamas: kelio servitutas **S10** - Kelio servitutas- teisė naudotis keliu, privažiuoti prie priešgaisrinio rezervuaro (tarnaujantis daiktas) spec. tarnyboms (520 kv.m.).

PARKINGAS:

Sklype Nr: 1 numatyta ~ 133 parkavimui skirtos vietos ir 6 žmonėms su negalia.

Pagal STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms" 4% automobilių vietų turi būti skirta žmonėms su negalia: $136 \cdot 0,04 = 5,44$, t.y. 6 vietų automobiliams statyti. Sklype numatyta 6 vietos.

Sklype Nr: 2 numatyta ~ 243 parkavimui skirtos vietos ir 10 žmonėms su negalia.

Pagal STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms" 4% automobilių vietų turi būti skirta žmonėms su negalia: $243 \cdot 0,04 = 9,72$, t.y. 10 vietų automobiliams statyti. Sklype numatyta 10 vietų.

SKLYPŲ ARCHITEKTŪRINIAI- URBANISTINIAI APRIBOJIMAI

Sklypo Nr. 1 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos, ($K > 35\%$);

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, ($P < 55\%$);

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. ($I2 < 10\%$)

Sklypo Nr. 2 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos, ($K > 44\%$);

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, ($P < 46\%$)

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. ($I2 < 10\%$)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis- pastatų aukštingumas- iki 20 metrų;

Sklypų užstatymo tankumas- 0,65 (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu);

Sklypo užstatymo intensyvumas- 2 (visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).

Statinių statybas būtina planuoti užstatomos sklypo dalies ribose. Konkretų patalpų išdėstymą spręsti ruošiant namo techninį projektą ir jį derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21-617, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Apie detaliojo plano koregavimą rengimą buvo paskelbta www.tpdri.lt sistemoje. Apie viešo svarstymo laiką ir vietą paskelbta Kauno miesto internetiame tinklalapyje, Kauno miesto seniūnijoje, registruotais laiškais informuoti kaimyninių sklypų savininkai, ar naudotojai. Pastabų ar pretenzijų dėl detaliojo plano koregavimo negauta, todėl laikoma, kad visuomenė pritaria detaliojo plano koregavimo sprendiniams.

Detalųjų planų koregavimą galima keisti Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinti su detalųjų planų koregavimą derinančiomis institucijomis.

Projekto vadovė

Atėnė Žemaitienė