

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Detaliųjų planų keitimas
sklypai Kauno r., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67
(kad.Nr. 5247/0007:1336) ir kad.Nr. 5247/0007:494

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliųjų planų, patvirtintų Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 (pakeistas 2019-09-11 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1736), keitimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-06-03 įsakymu dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo Nr. ĮS-1487;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-723 (2021-07-08);
- 2021-08-16 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-2427 patvirtinta „Kauno r.sav. tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 (pakeistas 2019-09-11 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1736) patvirtinto detaliojo plano keitimo žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67, kadastro Nr. 5247/0007:1336, darbų programa“.

Detaliojo planų keitimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-21-405.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 (pakeistas 2019-09-11 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1736) patvirtintų žemės sklypų Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro Nr. 5247/0007:230, kadastro Nr. 5247/0007:231 ir kadastro Nr. 5247/0007:491 detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento keitimas žemės sklype Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67, kadastro Nr. 5247/0007:1336, kurio plotas 5,3000 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

- Keisti Kauno r.sav. tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 (pakeistas 2019-09-11 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1736) patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus, t.y.:
- Pakeisti žemės sklypo Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0007:494, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) ir jį sujungti su žemės sklypu Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Baltijos g. 67, kadastro Nr. 5247/0007:1336 į vieną sklypą;
- Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimu numatoma pakeisti žemės ūkio paskirties sklypo kad.Nr. 5247/0007:494 naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti jam naudojimo būdą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir sujungti jį su įregistruotu pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypu Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1336). Suformuotam sklypui nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentus.

Teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 1

Sklypo adresas: Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k.;

Sklypo plotas: 6,6112 ha;

Sklypo savininkas: UAB „Hidraulit“, įm.k. 301430538;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (94%)/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (6%);

Leistinas pastatų aukštis: 15 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 66%;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 1,1;

Planuojamo sklypo specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis): po 70 m nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A5 kelio sankasos briaunos;

-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis): elektros kabelių apsaugos zonos po 1 m pl.;

-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) : lietaus nuotekų tinklų apsaugos zona po 10 m pl.;

-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis): ryšių tinklų apsaugos zonos po 2 m pl.;

-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis): visas formuojamas sklypas patenka į vandenvietės cheminės taršos apribojimo 3-ąją apsaugos juostą.

Servitutai:

- Kelio servitutas S1 (tarnaujantis daiktas) – jungiamojo kelio įrengimui (suformuotas 2019-09-11 patvirtintu DPK). Plotas – 0,3620 ha.
- Kelio servitutas S2 (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis AB ESO, plotas – 0,1066 ha (suformuotas 2019-09-11 patvirtintu DPK).
- Servitutas S2 (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, tarp jų modulinę transformatorinę AB ESO, plotas – 0,1066 ha (suformuotas 2019-09-11 patvirtintu DPK).
- Kelio servitutas S7 (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklypų kad.Nr. 5247/0007:1324, 5247/0007:493 ir 5247/0007:496 savininkams, plotas – 0,0590 ha (projektuojamas).
- Servitutas S3 (viešpataujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas sklype kad.Nr. 5247/0007:229. Plotas – 0,2257 ha.
- Kelio servitutas S3 (viešpataujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype kad.Nr. 5247/0007:229. Plotas – 0,2257 ha.
- Kelio servitutas S4 (viešpataujantis daiktas) – teisė naudotis keliu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:493. Plotas – 0,0042 ha.
- Kelio servitutas S5 (viešpataujantis daiktas) – teisė naudotis keliu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:496. Plotas – 0,0239 ha.
- Kelio servitutas S6 (viešpataujantis daiktas) – teisė naudotis keliu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:1324. Plotas – 0,0439 ha.

Visi viešpataujantys servitutai įregistruoti.

Susisiekimas ir gretimbės

Į formuojamą sklypą patenkama įregistruotu servitutiniu pravažiuoju iš Kalvarijos gatvės per sklypą kad.Nr. 5247/0007:229. Šiame sklype yra įregistruotas 12 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutas, brėžinyje pažymėtas S3. Planuojamame sklype Baltijos g. 67 taip pat yra įregistruoti kelio servitutai (viešpataujantys daiktai) sklypuose kad.Nr. 5247/0007:229 ir 5247/0007:230, kurių plotai 0,2051 ha ir 0,0716 ha. Šie servitutai detaliojo plano keitimu naikinami, nes dubliuojasi su įregistruotu servitutu S3: 0,0716 ha kelio servitutas yra įregistruoto servituto S3 4 m pločio dalis, o 0,2051 ha servituto dalis taip pat patenka į įregistruoto servituto S3 ribas, o kita dalis – į planuojamą sklypą Baltijos g. 67, nes 2019-09-11 patvirtintu DPK sklypas kad.Nr. 5247/0007:230 buvo sujungtas su sklypais kad.Nr. 5247/0007:231 ir 5247/0007:491 suformuojant sklypą Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1336).

Formuojamas sklypas taip pat turi patekimą iš Gervuogių gatvės įregistruotais 4 m pločio kelio servitutais per sklypus kad.Nr. 5247/0007:493, 5247/0007:496 ir 5247/0007:1324 (anksčiau buvusio sklypo kad.Nr. 5247/0007:492 dalis po 2018-12-04 patvirtinto FPP). 2018-12-04 NŽT prie ŽŪM Kauno rajono skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 7FPI-663-(14.7.124.) patvirtintu žemės sklypų kad.Nr. 5247/0007:492 ir 5247/0007:495 formavimo ir pertvarkymo projektu sklypas kad.Nr.

5247/0007:492 buvo sujungtas su gretimu sklypu kad.Nr. 5247/0007:495 ir padalintas į 8 sklypus, suformuojant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypą kad.Nr. 5247/0007:1324 (Gervuogių gatvės dalis), į kurį ir patenka įregistruotas 4 m pločio kelio servitutas. Gervuogių gatvės taša numatoma ir toliau palei įregistruotus kelio servitutus sklypuose kad.Nr. 5247/0007:493 ir 5247/0007:496. Tuo tikslu lygegrečiai įregistruotiems 4 m pločio servitumas planuojamame sklype formuojamas tarnaujantis 6 m pločio kelio servitutas, skirtas sklypų kad.Nr. 5247/0007:493, 5247/0007:496 ir 5247/0007:1342 savininkams. Iš šios pusės sunkiasvorio transporto judėjimas nenumatomas, nes kelio servitutas tam per siauras ir eina pro gyvenamąsias teritorijas, tačiau servitutu gali naudotis lengvasis transportas bei priešgaisrinė technika.

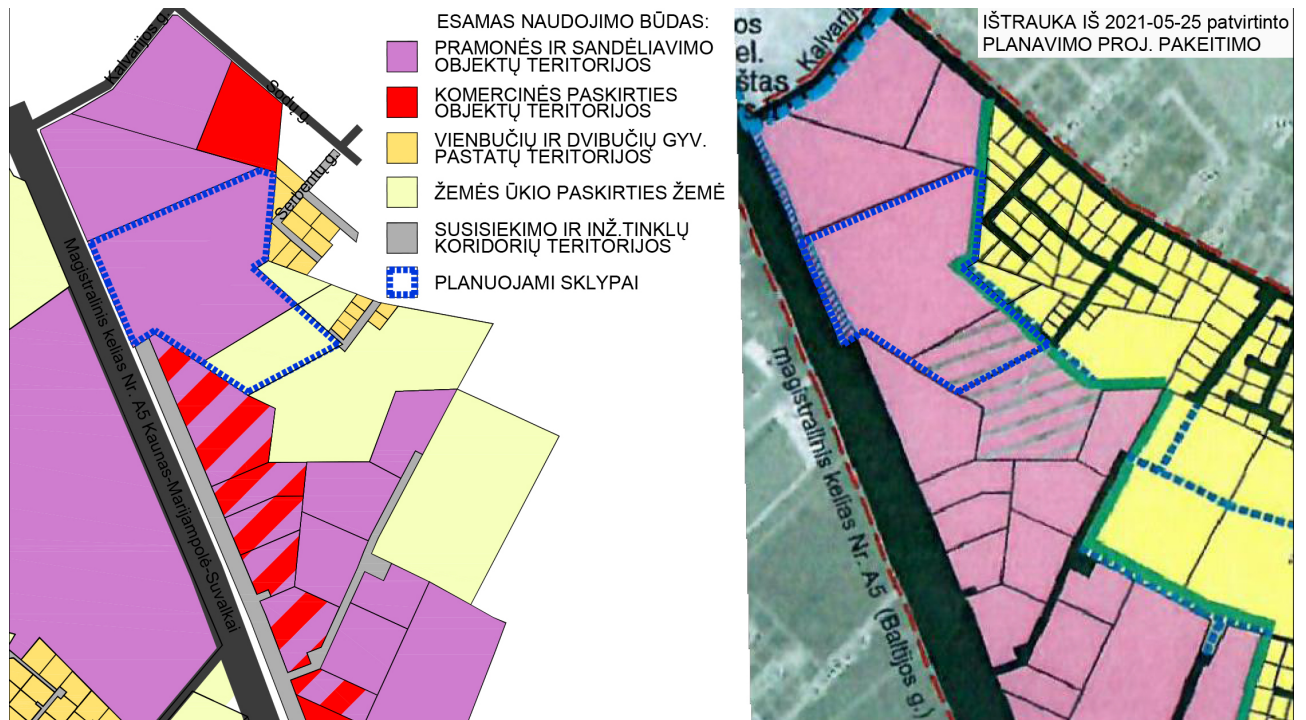
Formuojamo sklypo pietinėje pusėje, lygiagrečiai keliui Nr. A5 yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypas kad.Nr. 5247/0007:1177, kuris turi nuovažą nuo magistralinio kelio Nr. A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai. Lygiagrečiai magistraliniam keliui, kaip tai numatyta Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ajame pakeitime, sklypo ribose numatoma zona jungiamajam keliui įrengti. Ši zona-servitutas sujungia įregistruotą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypą kad.Nr. 5247/0007:1177 su sklype kad.Nr. 5247/0007:229 suplanuota zona (servitutu) jungiamojo kelio įrengimui (žiūr. brėžinį DPK-03 „Transporto schema“). Prisiderinant prie esamo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypo, planuojamame sklype 2019-09-11 patvirtintu DPK buvo suformuotas kelio servitutas S1 (sujungti įregistruoti kelio servitutai buvusiuose sklypuose kad.Nr. 5247/0007:230 ir 5247/0007:231 bei dar padidinti). Servituto plotas – 0,3620 ha. Naujos nuovažos nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 nenumatomos.

Planuojamame sklype Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1336) įregistruoti servitutai (tarnaujantys daiktai) – 0,1883 ha servitutas S1.3, 0,1335 ha kelio servitutas S1.1 ir 0,1548 ha servitutas S1.1+S1.2, skirti AB ESO bei sklypui kad.Nr. 5247/0007:231, naikinami, nes dalis jų patenka į servituto S1 ribas, o dalis, skirta modulinės TP statybai, perkeliama į projektuojamą servitutą S2. T.p. pažymėtina, kad sklypas kad.Nr. 5247/0007:231 po 2019-09-11 patvirtinto DPK patenka į planuojamo sklypo Baltijos g. 67 (kad.Nr. 5247/0007:1336) ribas.

Vieta transformatorinei numatoma sklypo šiaurinėje pusėje, todėl servitutas S2 skirtas AB ESO (privažiavimui prie TP, TP statybai bei el. tinklų tiesimui ir eksploatavimui) 2019-09-11 patvirtintame DPK suplanuotas lygiagrečiai sklypo ribai nuo magistralinės reikšmės kelio iki komercinės paskirties sklypo kad.Nr. 5247/0007:772, palei sklypo ribų taškus Nr. 1-4.

Planuojami sklypai patenka į Kampiškių vandenvietės cheminės taršos apribojimo 3-ąją apsaugos juostą, todėl vykdant bet kokią veiklą, turi būti vadovaujamosi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktuoju skirsniu, Žemės gelmių įstatymo 27 str. ir kitais LR galiojančiais įstatymais.

Aplinkui planuojamą sklypą šiaurės, pietų ir vakarų pusėse yra pramonės ir sandėliavimo objektų bei komercinės paskirties objektų teritorijos, pietryčių pusėje ir dalyje šiaurės rytų pusės – žemės ūkio paskirties žemės, o rytų pusėje prasideda gyvenamosios teritorijos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijomis (gatvėmis). Pietvakarių pusėje sklypas ribojasi su magistralinės reikšmės keliu Nr. A-5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai (Baltijos gatvė, sklypas kad.Nr. 5247/7001:24), už kurio taip pat tęsiasi pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.



Sklypo užstatymas

Sklype numatoma projektuoti logistikos centrą su sandėliavimo, gamybinėmis ir biuro patalpomis, skirtą mažmeninės ir didmeninės prekybos tinklo kasdienio vartojimo prekių atsargų saugojimo ir paskirstymo terminalo funkcijai. Sanitarinė apsaugos zona nenumatoma. Įvairios prekės, t.y. buitinė technika, ūkio prekės, tekstilės gaminiai, baldai, apdailinės statybinės medžiagos ir panašios prekės, gaunamos iš užsienio firmų ir vietinių tiekėjų, bus atvežamos autotransportu, iškraunamos elektriniais pakrovėjais ir sandėliuojamos. Dalis pastato gali būti skirta gamybinėms ir administracinėms patalpoms. Techninio projekto rengimo metu numačius veiklą, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo rūšių sąrašus, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas.

Pagal numatomą užstatymo tankumą, planuojamo sklypo užstatymas negali būti didesnis nei 43634 m². Todėl, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, sklype numatomos parkavimo aikštelės, talpinančios ne mažiau kaip 219 stovėjimo vietų (skaičiuojant po 1 automobilio stovėjimo vietą 200 m² sandėlių ploto). Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu, pagal projektuojamo pastato pagrindinių patalpų plotą ir patalpų pasiskirstymą pagal jų naudojimo paskirtį. Sunkiojo transporto manevravimo zoną bei dalį automobilių stovėjimo vietų siūloma numatyti magistralinio kelio apsaugos zonoje, tačiau ne arčiau kaip 15 m nuo magistralinio kelio briaunos, taip kuo labiau atitraukiant nuo gyvenamųjų teritorijų. Sklype atsiradęs sandėliavimo paskirties pastatas tarnautų kaip barjeras tarp sunkiojo transporto manevravimo zonos ir gyvenamųjų teritorijų. Techninio projekto rengimo metu nusprendus sunkiojo transporto manevravimo zoną perkelti arčiau gyvenamųjų teritorijų, turi būti įvertintas transporto keliamas triukšmas ir, esant reikalui, atlikti triukšmo skaičiavimai bei taikomos kompensacinės priemonės. Atviros lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelės turi išlaikyti privalomus minimalius atstumus iki gretimų gyvenamųjų pastatų langų pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatas: 11-20 vietų stovėjimo aikštelė turi išlaikyti ne mažesnę kaip 7 m atstumą, 21-50 vietų stovėjimo aikštelė atitinkamai turi išlaikyti ne mažesnę kaip 10 m atstumą, 51-100 vietų stovėjimo aikštelė – 20 m, o 101-300 vietų stovėjimo aikštelė 35 m atstumą iki gyvenamųjų pastatų langų. Kadangi gretimuose gyvenamosios paskirties sklypuose pastatų kol kas nėra, atstumas nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės matuojamas iki gyvenamosios paskirties sklypo ribos. Mokslo ar gydymo paskirties pastatų aplinkinėse teritorijose nėra, todėl atstumai iki šių įstaigų nevertinami. Tiek reikalingas automobilių stovėjimo vietų

skaičius, tiek jų išdėstymas sklype, detalizuojami rengiant techninį projektą ir žinant konkrečius projektuojamo pastato parametrus.

Statybos zona sklype projektuojama vadovaujantis STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ ir kitų LR galiojančių įstatymų ir teisės aktų reikalavimais, taip pat 2019-09-11 patvirtintu DPK ir 2021-05-25 patvirtintu Planavimo projekto pakeitimu. Statybos zona nuo sklypo ribų numatoma ne arčiau kaip 5 m, taip užtikrinant priešgaisrinio transporto apvažiavimą aplink pastatą. 5 m atstumu iki sklypo ribos negali būti statomas aukštesnis nei 12,5 m aukščio pastatas. Norint statyti aukštesnį pastatą, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui turi būti atsitraukiama nuo sklypo ribos po 0,5 m. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Privalomi atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Statybos zona pietvakarių pusėje sutampa su magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 apsaugos zonos riba (70 m nuo kelio sankasos briaunos), šiaurės rytų pusėje, kur sklypas ribojasi su gyvenamosios paskirties teritorijomis, nuo sklypo ribos atitaukta 20 m, o kur su žemės ūkio paskirties žeme – 10 m. Šioje zonoje paliekama galimybė atriboti planuojamą pramonės ir sandėliavimo teritoriją nuo gyvenamosios paskirties teritorijų medžių ar kitų želdinių eile ar eilėmis. Magistralinio kelio apsaugos zonoje nei statiniai, nei vizualioji reklama, nei atviri vandens telkiniai nenumatomi, nebent atskirai susiderinus su Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos.

Detaliojo plano keitimo sprendiniuose planuojamų pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytas sąlyginai ir gali būti koreguojamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritariti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą).

Želdynai

Pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo ploto (įskaitant vejas ir gėlynus), vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas". Šiuo metu sklypai apaugę savaiminiais krūmynais ir kitais menkaverčiais želdiniais. Prie planuojamos teritorijos pietrytinės ribos auga 9 medžiai, iš kurių, vadovaujantis „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“ 3 punktu bei Kriterijų 1 priedo 6 punktu, saugotini yra 2 medžiai: Uosis paprastasis (1 vnt.) ir Beržas karpotasis (1 vnt.). Kiti sklype augantys medžiai – Beržas paprastasis (7 vnt.), nėra saugotini. Projektu visus esamus medžius planuojama išsaugoti. Techninio projekto rengimo metu esant poreikiui nukirsti ar perkelti saugotinus želdinius, turi būti gauti reikiami leidimai iš Kauno rajono savivaldybės administracijos ir numatytos kompensacinės priemonės, vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu“.

Inžineriniai tinklai

Sklype planuojamus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos patenka į gretimus sklypus, įstatymų nustatyta tvarka turi būti gauti šių sklypų savininkų ir naudotojų rašytiniai sutikimai. Ši sąlyga netaikoma įregistruotuose servitutuose tinklams tiesti bei gatvių raudonosiose linijose.

Vandens tiekimui planuojama jungtis prie esamos d200mm vandentiekio, o buitinių nuotekų surinkimui prie d200 mm ūkio-buities nuotekų linijų Kalvarijos ir Sodų gatvių sankirtoje. Tinklai priklauso UAB „Kauno vandenys“. Prisijungimo sprendiniai paliekami pagal 2019-09-11 patvirtinto DP keitimą. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu. Vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos po 2,5 m tinklų iki 2,5 m gylio ir po 5 m giliau nei 2,5 m esančių tinklų.

Optimaliausias sprendimas lietaus nuotekų surinkimui yra jungtis prie gretimame sklype kad.Nr. 5247/0007:229 praeinančios lietaus nuotekų linijos, priklausančios UAB „Sanitex“. Artimiausias šulinys yra visai greta planuojamos teritorijos ribos, sklype kad.Nr. 5247/0007:229 įregistruotame servitute. Tam techninio projekto rengimo metu turi būti gautas lietaus nuotekų linijos savininko sutikimas raštu. Alternatyvi galimybė būtų jungtis prie paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklų Liepų g., Jonučių k., nutolusių ~2,5 km, pagal UAB „Giraitės vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas. Šiuo atveju lietaus nuotekų linija būtų tiesiama per kitus privačius žemės sklypus, todėl techninio projekto rengimo metu turėtų būti gauti šių sklypų savininkų sutikimai raštu. Išleidžiamos nuotekos turėtų būti išvalytos iki teisės aktų nustatytų reikalavimų, todėl sklypo ribose numatoma sąlyginė vieta lietaus nuotekų valymo įrenginiui. Tiek nuotekų valymo įrenginio vieta ir pajėgumai, tiek prisijungimo prie lietaus nuotekų linijos sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu, parenkant optimaliausius ir ekonomiškiausius sprendimus.

Sklype kad.Nr. 5247/0007:494 ir dalyje sklypo kad.Nr. 5247/0007:1336 yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai. Vykdam pastatų ir inžinerinių tinklų statybą turi būti užtikrintas drenažo veikimas gretimuose sklypuose, kiek tai priklauso nuo planuojamame sklype esančios drenažo sistemos. Reikalui esant turi būti parengtas melioracijos statinių rekonstravimo projektas. Melioracijos statinių projektavimą, statybą bei jų techninę priežiūrą turi teisę atlikti įmonės ar asmenys, turintys Žemės ūkio ministerijos išduotą tos techninės veiklos atestatą.

Prisijungimo prie elektros tinklų techninės prisijungimo sąlygos turi būti gautos rengiant pastatų techninius projektus. Detaliojo plano keitimu paliekami galioti 2019-09-11 patvirtintame detaliojo plano keitime numatyti sprendiniai. Planuojama transformatorinės vieta numatoma formuojamo sklypo šiaurės rytų pusėje, netoli komercinės paskirties sklypo kad.Nr. 5247/0007:772, kad netrukdytų planuojamam užstatymui. Transformatorinės statybai, elektros kabelių tiesimui bei eksploatavimui ir privažiavimui prie šių objektų projektuojamas servitutas S2, skirtas AB ESO. 2006-09-28 patvirtintuose detaliuosiuose planuose numatyti servitutai transformatorinių statybai naikinami. Nuo planuojamos transformatorinės iki būsimų pastatų projektuojamos 0,4 kV kabelių linijos. Elektros kabeliai, projektuojami po važiuojamąją dalimi turi būti klojami apsauginiame PVC dėkle. Sklype esančioms kabelių linijoms nustatoma apsaugos zona po 1 m pločio nuo kabelio. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Centralizuotų dujų tiekimo tinklų teritorijoje nėra. Artimiausi tinklai nutiesti Kalvarijos, Sodų bei Serbentų gatvėse. Paklojus tinklus, prisijungimas prie jų turi būti sprendžiamas atskiru techniniu projektu gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus tiesiančių ir eksploatuojančių organizacijų. Vidutinio slėgio dujotiekio tinklams nustatoma apsaugos zona po 2 m pločio nuo vamzdžio ašies.

Visos sklype esančios ryšių linijos išsaugomos. Ryšių tinklų prijungimas ir tiesimas iki numatomo pastato turi būti vykdomas techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas

iš Telia Lietuva, AB. Naujai klojamiems požeminiams ryšių tinklams nustatoma apsaugos zona po 1 m nuo ryšių linijos.

Detaliojo plano keitimas rengiamas ant suderintos Topografinės nuotraukos. Įregistruotų sklypų kampų koordinatės pateiktos pagal kadastrinius matavimus (žr. sklypų ribų planus).

Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas techninio projekto rengimo metu turėtų būti projektuojamas iš centralizuoto vandentiekio sistemos, nes pastatą numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Šiuo metu artimiausi UAB „Kauno vandenys“ priklausantys gaisriniai hidrantai yra ties Kalvarijų ir Sodų gatvių bei ties Kalvarijų ir Vyšnių gatvių sankirtomis, nutolę nuo projektuojamos statybos ribos atitinkamai ~500 ir ~600 m. Kaip alternatyva, sklypo ribose numatomos vietos priešgaisriniais vandens rezervuarams, kurių reikalingumas, vieta ir talpa turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu. Statybos zona nuo sklypo ribų atitraukiama ne mažiau kaip 5 m, paliekant ne siauresnį kaip 3,5 m pločio apvažiavimą aplink būsimą pastatą.

Į formuojamą sklypą priešgaisrine technika patekti galima dviem įvažiavimais: įregistruotu kelio servitutu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:229 iš Kalvarijos gatvės ir įregistruotais kelio servitutais per sklypus kad.Nr. 5247/0007:493, 5247/0007:496 ir 5247/0007:1324 iš Gervuogių gatvės. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Planuojama statybos zona nuo sklypo ribų nutolusi ne mažiau kaip 5 m, o nuo pusės, kur ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis – dar daugiau. Šiuo metu gretimuose sklypuose pastatų nėra, todėl atstumas vertinamas iki gretimų sklypų statybos zonos. Gretimame sklype kad.Nr. 5247/0007:229 detaliojo plano koregavimu nustatyta statybos zona nuo sklypo ribos atitrukta 5 m, todėl atstumas tarp numatomų pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatų bus ne mažesnis kaip 10 m. Įvertinant, kad artimiausiuose gyvenamosios paskirties sklypuose pastatai gali būti statomi ne arčiau kaip 3 m nuo sklypo ribos, tarp planuojamo pastato ir gyvenamųjų pastatų būtų išlaikytas ne mažesnis kaip 15 m pločio laisvas neužstatytas žemės plotas. Tarp sklype planuojamos statybos zonos ir sklypo kad.Nr. 5247/0007:772 planuojama transformatorinė, todėl tarp abiejuose sklypuose esančių statybos zonų išlaikomas ne mažesnis kaip 10 m atstumas. Tarp planuojamos statybos zonos ir sklype kad.Nr. 5247/0007:1116 esančios statybos zonos išlaikomas ne mažesnis kaip 14 m atstumas. Nuo šiaurės rytų pusėje esančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų planuojama statybos zona atitrukta 10 m, o nuo pietryčių pusėje esančio žemės ūkio paskirties sklypo – 5 m atstumu. Gaisrų gesinimo sprendiniai bus tikslinami ir konkretizuojami rengiant techninį projektą.

Techninio projekto rengimo metu esant būtinybei mažinti privalomą priešgaisrinį atstumą turi būti taikomos kompensacinės priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII sk. Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos aplinkai neturės, nes planuojama teritorija yra esamo suplanuoto ir inžineriškai išvystyto industrinio parko teritorijoje greta magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai. Planuojamame sklype numatoma ūkinė veikla neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės, nes jokia tarši ar pavojinga veikla sklype nenumatoma, visa sunkiojo transporto manevravimo zona planuojama maksimaliai nutolusi nuo gyvenamųjų teritorijų, atviros automobilių stovėjimo aikštelės visus privalomus atstumus iki kitos paskirties pastatų langų išlaiko.

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos, kadangi sklype planuojami sandėliavimo paskirties pastatai, gamybos procesai nenumatomi, sanitarinės apsaugos zonos nenumatomos. Automobilių srauto padidėjimas nebus didelis palyginti su esamu magistralinio kelio Nr.A5 bei planuojamuose ir gretimuose sklypuose esančias pramonines ir komercines teritorijas aptarnaujančiu srautu. Sąlygų pasikeitimai, susiję su detaliojo plano keitimo sprendiniais, neviršys normatyvinių statybos techninių ir statinio saugos reikalavimų leistinų ribų. Taip pat bus sutvarkyta aplinka, sukurta naujų darbo vietų Kauno rajone, geriau ir tikslingiau išnaudojama sukurta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

Esamuose ir planuojamuose sandėliavimo paskirties pastatuose numatomos sandėliuoti medžiagos ir produktai – nedegios, nesprogstamos medžiagos, kurių sandėliavimui nekeliama padidintos gaisrinės saugos ar sanitarinės apsaugos zonos reikalavimai. Stacionarūs triukšmo šaltiniai – oro kondicionavimo sistemos, o mobilūs triukšmo šaltiniai – darbuotojų ir klientų transportas ir automobilių stovėjimo aikštelės bei sandėlių aptarnaujantis transportas. Numatomų stacionarių triukšmo šaltinių montavimo vietos ir keliamas triukšmas turi būti įvertintas rengiant pastatų techninius projektus. Krovos darbai vykdomi rankiniu būdu arba elektrinių pakrovėjų pagalba. Sunkiojo transporto manevravimo zonos numatomos arčiau magistralinės reikšmės kelio. Darbai logistikos įmonėje vykdomi 24 valandas per parą 7 dienas per savaitę. Pagrindinis triukšmo šaltinis – atvykstantis ir išvykstantis transportas. Sklype numatoma įrengti 219 lengvųjų automobilių stovėjimo vietų, tačiau planuojamos vietos išskirstomos į kelias aikšteles, visi privalomi atstumai iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų išlaikomi.

Transportas į sklypą įvažiuos ir išvažiuos servitutiniu pravažiuoju per sklypą kad.Nr. 5247/0007:229 iš Kalvarijos gatvės, turinčios nuovažą nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A5. Lengvasis transportas ar priešgaisrinė technika į sklypą taip pat gali patekti iš D kategorijos Gervuogių gatvės. Šios gatvės tasai sklype projektuojamas kelio servitutas S7. Transporto judėjimo schema pateikta brėžinyje DPK-03.

Planuojamo sklypo šiaurės rytų pusėje prasideda gyvenamosios teritorijos, todėl šioje pusėje sunkiojo transporto manevravimo zonos nenumatomos, statybos zona nuo sklypo ribos atitaukta 10-20 m, o planuojamas pastatas tarnaus kaip triukšmo barjeras tarp sklype planuojamos sunkiojo transporto manevravimo zonos ir esamų gyvenamųjų teritorijų.

Kad išvengtų neleistino triukšmo padidėjimo artimiausiose gyvenamosiose ir visuomeninėse teritorijose, statybos darbų vykdymo metu statybvietėje naudojama techninė įranga turi atitikti STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“ nustatytus reikalavimus.

Pagrindinis oro taršos šaltinis – taip pat autotransportas. Stacionarūs aplinkos oro taršos šaltiniai nenumatomi. Kadangi bendras autotransporto srauto padidėjimas numatomas labai nežymus palyginus su esamu magistralinio kelio bei aplinkinių eksploatuojamų logistikos teritorijų srautu, o planuojamo pastato vieta tarnaus kaip ekranas tarp sklypuose planuojamo transporto srauto ir artimiausių gyvenamųjų teritorijų, visuomeninei ir gyvenamajai aplinkai padidinta neigiama įtaka daroma nebus.

Rengiant techninį projektą ir norint perkelti sunkiojo transporto manevravimo zonas arčiau gyvenamųjų teritorijų, turi būti įvertinta ūkinės veiklos metu planuojamoje teritorijoje numatoma oro tarša ir triukšmas ir užtikrinta, kad nebūtų viršijamos nustatytos ribinės vertės pagal HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų ore“ ir HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, o planuojami sprendiniai neturi pabloginti šiuo metu teritorijoje esamos susidariusios situacijos. Reikalui esant turi būti parengtos atskiros projekto dalys, triukšmo ir oro taršos vertinimai ir numatytos kompensacinės priemonės.

Buitinėms atliekoms surinkti sklypo ribose turi būti pastatyti metaliniai sandarūs atliekų surinkimo konteineriai. Sukauptos buitinės ir pakavimo atliekos periodiškai, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmone, specialiu transportu išvežamos į sąvartyną.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Trečiųjų asmenų interesai pažeidžiami nebus. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Žemės sklype istorinių, kultūrinių ir archeologinių vertybių nėra.

Detaliojo plano koregavimas neprieštaruoja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą nagrinėjami sklypai patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra, bei mėgėjų sodų žemės sklypų teritorijas. Tačiau šioje vietoje jokių mėgėjų sodų nėra, aplinkui vystomos pramonės ir sandėliavimo, komercijos bei gyvenamosios teritorijos. Teritorijai buvo parengtas ir 2021-05-25 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-1320 patvirtintas „Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-02-11 įsakymu Nr. ĮS-285 patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-uju keitimu numatyto planavimo projekto keitimas“, pagal kurį planuojami sklypai patenka į esamas bei siūlomas komercinės paskirties bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų zonas. Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose bendruoju planu nustatytas maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas – <2,5, maksimalus pastatų aukštis – 30 m, užstatymo tankumas <0,8.

Suformuotame pramonės ir sandėliavimo paskirties sklype nustatyti privalomieji reglamentai. Nei vienas reglamentas neviršija Kauno r.sav. teritorijos bendrojo plano I-ajame pakeitime pateiktų reglamentų, nustatytų pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms. Skaičiuojant leistiną užstatymo tankumą bei intensyvumą, įvertintas privalomas želdynų plotas, tokio dydžio pastatui reikalingos parkavimo bei sunkiojo transporto manevravimo zonos, esami bei nustatomi servitutai, magistralinio kelio apsaugos zona, gaisrinių automobilių privažiavimo (apvažiavimo) keliai, gyvenamųjų teritorijų kaimynystė bei kiti įstatymais ir teisės aktais nustatyti reikalavimai.

PV architektė Kristina Burdulytė