

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.....	1
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	2
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	2
2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENROJO PLANO I KEITIMAS.....	2
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI.....	3
2.1.3. DETALIEJI PLANAI.....	6
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI .....	7
3. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	7
4. PLANUOJAMA TERITORIJA.....	8
4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS.....	8
4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI.....	8
4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS.....	8
4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI.....	8
4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI.....	9
4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI.....	9
4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	9
5. GRETIMOS TERITORIJOS.....	9
6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI.....	9
6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI.....	9
6.1.2. STATYBOS REGLAMENTAI.....	10
6.1.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)....	10
7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE.....	10
8. SERVITUTAI.....	12
9. NUMATOMA VEIKLA SKLYPUOSE, PASTATŲ PASKIRTYS.....	13
10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA.....	13
11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA .....	13
12. TRANSPORTAS.....	14
12.1. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS .....	14
13. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI .....	14
14. IŠVADOS.....	15
15. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS.....	16

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas** – Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-05-29 sprendimu Nr. TS-211 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5217/0010:215, kadastro Nr. 5217/0010:216, kadastro Nr. 5217/0010:218, kadastro Nr. 5217/0010:219, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k.: Ozo g. 6, kadastro Nr. 5217/0010:837 ir Ozo g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:1371.

**Planavimo pagrindas** – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo (2023-09-20 Nr. JS-2604), Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo (2023-10-13 Nr. JS-2785), 2023-10-16 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. S-1329, planavimo darbų programa, planavimo sąlygos.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

1 iš 15

**Detaliojo planavimo tikslai** – Prie patvirtintu detalioju planu suformuoto kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0010:837, prijungti kitos paskirties žemės sklypą, esantį Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., Ozo g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:1371; nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

**Detaliojo plano organizatorius** – Kauno rajono savivaldybės administracija.

**Detaliojo plano iniciatorius** – UAB „Gamybos žemė“.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

**SPAV** – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

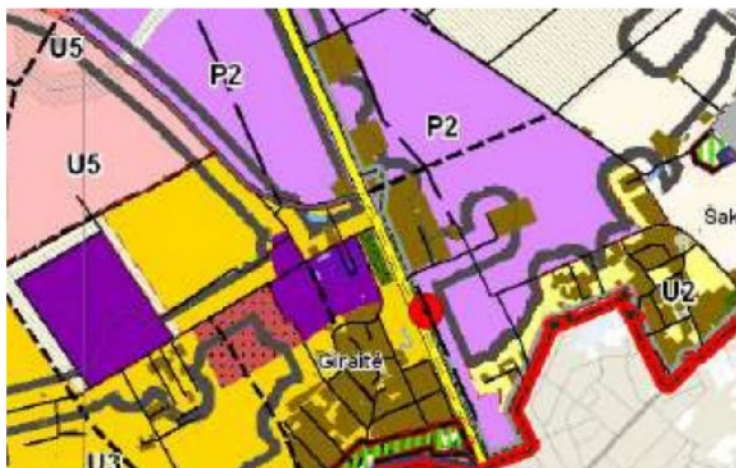
**Planavimo procedūros** – detalijų planų keitimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas. **Planuojamos ūkinės veiklos** poveikio aplinkai vertinimo ir poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūros atliekamos lygiagrečiai TPD rengimui, šių procedūrų duomenys bus įtraukiami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

#### 2.1.1. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO I KEITIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, TPD reg. Nr. T00073030 (2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411 patvirtintas BP I-ojo pakeitimo koregavimas) sprendiniuose verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijos, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra; žemės naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: kitos paskirties teritorijos – visuomeninės paskirties teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštaruoja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.



RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**RR**  
**TORRAU**  
STUDIO

Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

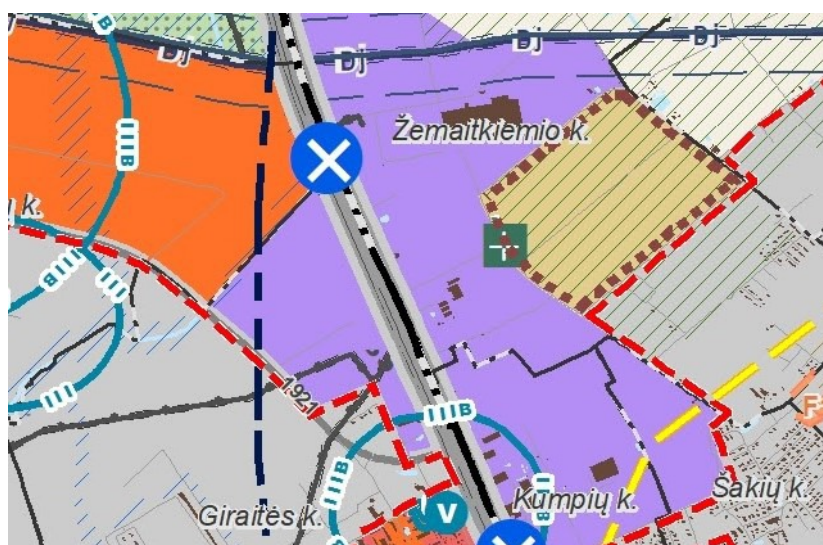
2024/03-TDP.AR

2 iš 15

		PA - Paslaugų teritorija PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties žemė</li> <li>• Vandens ūkio paskirties žemė</li> <li>• Konservacinės paskirties žemė</li> <li>• Žemės ūkio paskirties žemė</li> <li>• Miškinio ūkio paskirties žemė</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties teritorijos:</li> <li>• Visuomeninės paskirties teritorijos</li> <li>• Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</li> <li>• Komercinės paskirties objektų teritorijos</li> <li>• Susisiekimo ir informacinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos</li> <li>• Samanizacijos ir informacinių technologijų teritorijos</li> <li>• Atliekų šalinimo teritorijos</li> </ul>	≤ 2,5	30		≤ 0,8
P.2.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	PA - Paslaugų teritorija PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija			≤ 2,5	30		≤ 0,8
P.2.2					≤ 2,0	20		≤ 0,8

1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo ištrauka

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo (atliktas viešas visuomenės supažindinimas su sprendiniais) sprendiniuose (paslaugos Nr. K-RJ-52-19-452) planuojama teritorija patenka Verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijos funkcinę zoną. Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.



14.	U_PS_F	Verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	P, S, H V, K, R G1 (3), G2 (3) I2, B, E, N(5) A1, A2	80 60 (4) (2) -	2,5/15 1,4 (4) (2) -	25 15 (4) (2) -	5 3 (4) (2) -	<p>1 - Konservacinės paskirties žemėje statiniai gali būti statomi jei jie numatyti saugomų teritorijų planavimo ar kituose (saugomų objektų, teritorijų apsaugos, tvarkymo) dokumentuose. Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai.</p> <p>2 - Gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir būdą (pvz. atskirųjų želdymų teritorijose - tualetai, stogines, pavėsinės ir pan.). Tokiais atvejais užstatymo parametrai parenkami individualiai.</p> <p>3 - Žemės naudojimo būdai gali būti nustatomi tik žemės sklypams prie esančių gyvenamųjų pastatų.</p> <p>4 - Esami gyvenamieji pastatai gali būti remontuojami, rekonstruojami ar naujai perstatomi, esamo užstatymo plėtros galimybės žr. funkcinės zonos bendrojo planavimo žemėlapio planavimo.</p> <p>5 - Teritorijai Lietuvos Respublikos teritorijos planavimo, susitarimo sąlygoms žemės gaminių išteklių teikimams nustatytas kitos paskirties žemės naudojimo būdas, tačiau tai nėra tapati leidimui minėtus telinius eksploatuoti. Dėl žemės gaminių išteklių teikimo galimybių žiūrėti kitus šio bendrojo plano keitimo sprendinius.</p>
			Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)	
			MŪKŲ ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)	
			Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)	
			Žemės ūkio paskirties žemė (Z) (kita galima)	Z2, Z4	50	-	15	3	

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo ištrauka

## 2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

1. Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas 2021-07-01 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-256. Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo zoną.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**TR**  
**TORRAU**  
STUDIO

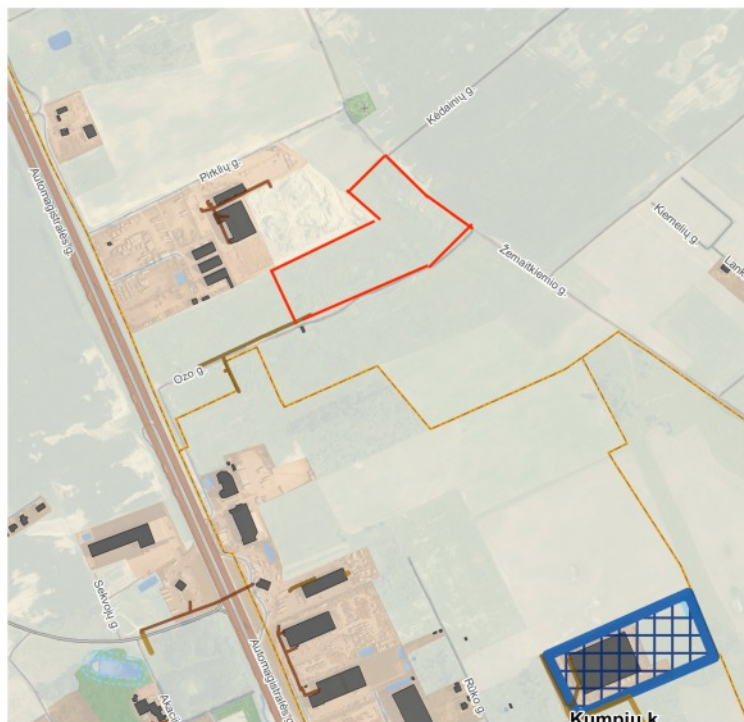
Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybės žemė“










Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

3 iš 15



#### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Planu koreguojama teritorija
- 2021 m. specialiojo plano keitime nustatytos aglomeracijos**
-  Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone
-  Karmėlavos aglomeracija
-  Raudondvario aglomeracija
- Vandenvietė ir jos apsaugos zona**
-  esama vandenvietė
-  2-oji (mikrobinės taršos apribojimo) juosta
-  3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta
-  3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (A sektorius)
-  3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta (B sektorius)

3 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas ištrauka

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2019-09-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-345, sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų surinkimo baseiną, tačiau artimoje gretimybėje (Ozo g.) yra įrengti paviršinių nuotekų surinkimo tinklai.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**TR**  
**TORRAU**  
STUDIO

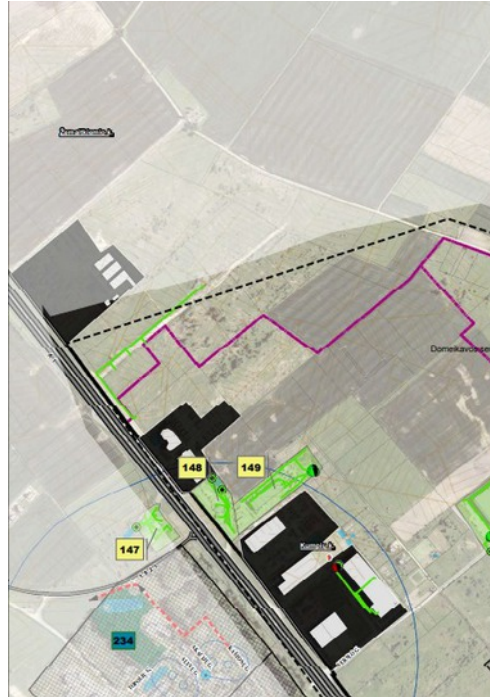
Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“












Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

4 iš 15



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Planuojama teritorija
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
-  Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblynės
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
-  Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
-  Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
-  Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaseinis

#### 4 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

3. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-19 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-275, sprendiniais greta planuojamos teritorijos Nacionaliniu autoturizmo trasų specialioju planu yra suplanuotas "Jono Pauliaus II piligrimų kelias" lygiagrečiai su magistraliniu keliu A1 (Vilnius – Kaunas – Klaipėda). Šie specialiojo plano sprendiniai planuojamos teritorijos sprendiniams įtakos neturės.

RENGĖJAS

**TR**  
**TORRAU**  
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

INICIATORIUS

UAB „Gamybos žemė“

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2024/03-TDP.AR

PSL

5 iš 15



5 pav. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka

Kitų Kauno rajono savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendinių planuojamoje teritorijoje nėra.

### 2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti žemiau išvardinti detalieji planai:

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1 ir DP-2).

Visoje analizuojamoje teritorijoje yra penki patvirtinti detalieji planai:

**DP-1.** Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-10-22 d. įsakymu Nr. JS- 2317 patvirtintas detalusis planas "Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-05-29 sprendimu Nr. TS-211 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k. žemės sklypų, kadastro Nr. 5217/0010:215, kadastro Nr. 5217/0010:216, kadastro Nr. 5217/0010:218 ir kadastro Nr. 5217/0010:219, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**RT**  
**TORRAU**  
STUDIO

Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

6 iš 15

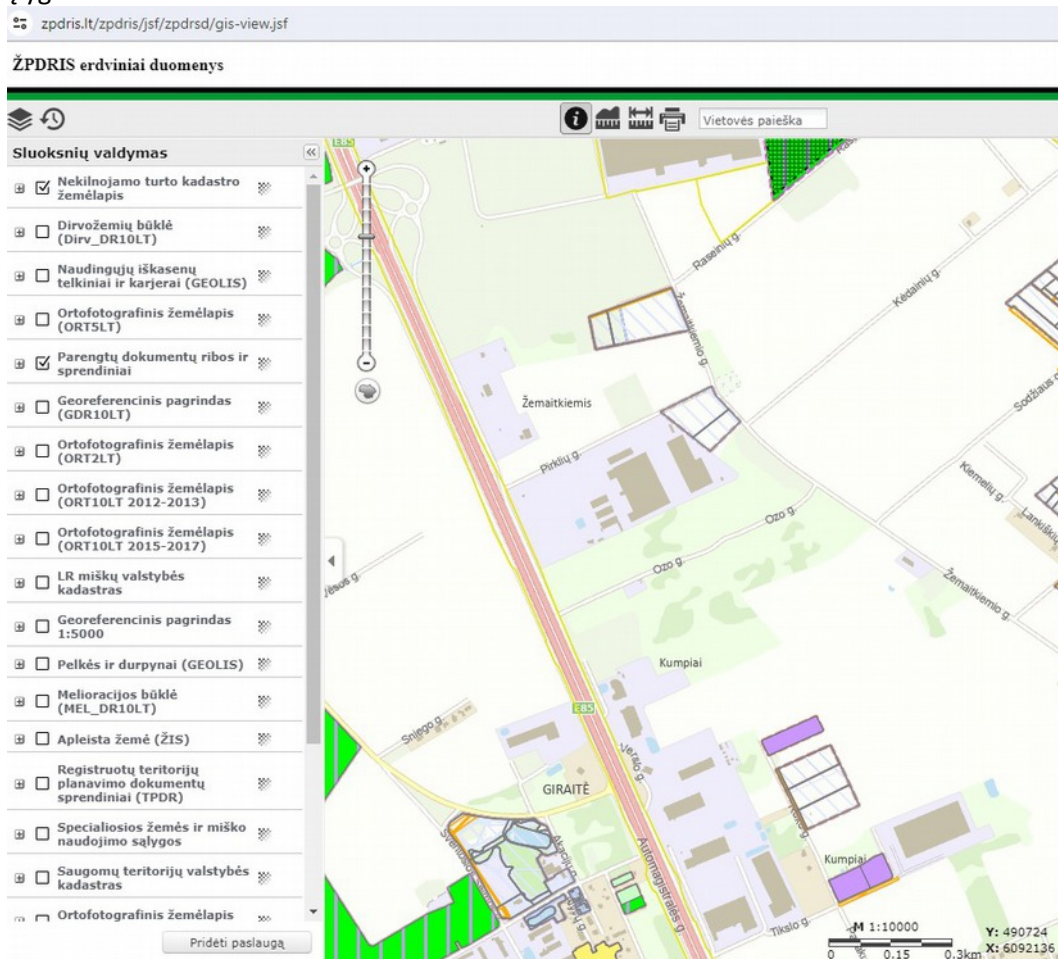
r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k.: Ozo g. 2, kadastro Nr. 5217/0010:835, Ozo g. 4, kadastro Nr. 5217/0010:834, Ozo g. 6, kadastro Nr. 5217/0010:836, Ozo g. 7, kadastro Nr. 5217/0010:841, Ozo g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:837, Ozo g. 9, kadastro Nr. 5217/0010:840, Ozo g. 11, kadastro Nr. 5217/0010:839, Ozo g. 13, kadastro Nr. 5217/0010:838 ir kadastro Nr. 5217/0010:1136” (T00085413).

**DP-2.** Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-05-29 sprendimu Nr. TS-211 patvirtintas detalusis planas “Sklypų Nr. 215, 216, 218, 219, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., kurių plotas 21700; 21734; 31104; 59707 kv.m., sujungimas, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą (komercinės paskirties) ir padalijimas į 12 sklypų” (T00023370).

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą.

#### 2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienas patvirtintas žemės valdos projektas “Žemės sklypo (kadastro Nr.5217/0010:0339), esančio Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., Kauno apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas” (ZSFP-63041). Kuriuo buvo atidalinta bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskiri žemės sklypai, bei siūlomos nustatyti ar panaikinti specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.



6 pav. patvirtinti žemės valdos projektai nagrinėjamoje teritorijoje, ŽPDRIS ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**TR**  
**TORRAU**  
STUDIO

Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

7 iš 15

### 3. 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.

Artimiausia NKV teritorija yra rytų kryptimi, apytikriai už 1,83km.

Artimiausia gamtinė saugoma teritorija yra Nevėžio kraštovaizdžio draustinis, apytikriai 3,40km. vakarų kryptimi.

### 4. PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu planuojama prie patvirtintu detalioju planu suformuoto kitos paskirties žemės sklypo Ozo g. 6, kadastro Nr. 5217/0010:837, prijungti kitos paskirties žemės sklypą Ozo g. 8, kadastro Nr. 5217/0010:1371.

#### 4.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

1. Žemės sklypo Ozo g. 6, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., plotas 0.8176 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr.5217/0010:837, unikalus Nr. 4400-1601-1997, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (1704 kv. m.), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (8176 kv. m.).

2. Žemės sklypo Ozo g. 8, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., plotas 4.2364 ha, nusausintos žemės plotas 4.2364 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 5217/0010:1371, unikalus Nr. 4400-5607-2814, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (42364 kv. m.), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (43 kv. m.), melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (42364 kv. m.).

#### 4.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

#### 4.3. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

##### 4.3.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Žemės sklype Ozo g. 6, kad. Nr. 5217/0010:837 nustatyti registruoti servitutai:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (Viešpataujantis daiktas) įregistruotas pagal 2008-01-28 sutartį Nr. 405 ir 2008-02-15 susitarimą Nr. 1058, gretimame sklype kadastrinis Nr.5217/0010:154.

Žemės sklype Ozo g. 8, kad. Nr. 5217/0010:1371 nustatyti registruoti servitutai:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) įregistruotas pagal 2021-07-07 Turto atsidalijimo iš bendrosios nuosavybės sutartį Nr.3292, plotas 1715 kv. m., sklype unikalus Nr. 4400-5607-4096.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

8 iš 15



Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) įregistruotas pagal 2021-07-07 Turto atsidailijimo iš bendrosios nuosavybės sutartį Nr.3292, plotas 1715 kv. m., sklype unikalus Nr. 4400-5607-4096.

Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) įregistruotas pagal 2021-07-07 Turto atsidailijimo iš bendrosios nuosavybės sutartį Nr.3292, plotas 1715 kv. m., sklype unikalus Nr. 4400-5607-4096.

#### 4.3.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje įregistruota nėra. Vadovaujantis teritorijos topografinė medžiaga saugotinių želdinių nerasta.

#### 4.3.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Statinių žemės sklypuose nėra.

#### 4.3.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Ryšių komunikacijų trasa yra išsidėsčiusi lygiagrečiai su magistraliniu keliu A1 (Vilnius – Kaunas – Klaipėda), apytikriai 0,28km. pietvakarių kryptimi.

Skirstomųjų dujotiekių (vidutinio slėgio) trasa yra Ozo gatvės pradžioje, ties žemės sklypais Ozo g. 1 ir Ozo g. 2.

Lietaus ir buitinių nuotekų tinklai yra žemės sklype Ozo g. 6, taip pat Ozo gatvėje.

Artimiausi vandens tiekimo komunaliniai tinklai yra Ozo gatvėje prie planuojamų žemės sklypų.

Artimiausi elektros tiekimo tinklai yra Ozo gatvėje, ties planuojamais sklypais.

### 5. GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojami (sujungiami) sklypai ribojasi:

šiaurėje su: žemės sklypais Pirklių g. 5, unikalus Nr. 5217-0010-0175 ir Žemaitkiemio g. 24, unikalus Nr. 4400-5357-1343.

rytuose su Žemaitkiemio gatve, kuriai nesuformuotas žemės sklypas.

vakaruose su žemės sklypu Ozo g. 4, unikalus Nr. 4400-1601-1886.

pietuose su Ozo gatve, unikalus Nr. 4400-5607-3988 ir unikalus Nr. 4400-5607-4096.

### 6. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija, kurioje formuojamas žemės sklypas įregistruotų žemės sklypų pagrindu.

Planuojamą teritoriją sudaro:

- žemės sklypas Ozo g. 6, kad. Nr. 5217/0010:837;

- žemės sklypas Ozo g. 8, kad. Nr. 5217/0010:1371.

#### 6.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypai Ozo g. 6, kad. Nr. 5217/0010:837 ir Ozo g. 8, kad. Nr. 5217/0010:1371 sujungiami į vieną, numatant žemės sklypo naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Skł. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	5,0540	PR – pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 100%

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**TR**  
**TORRAU**  
STUDIO

Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

9 iš 15

### 6.1.2. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skł. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	nuo 10,5 iki 25	1-5	80	2,0	101,7	pi	7.8. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.9. sandėliavimo paskirties pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai;

### 6.1.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Skł. Nr.	Erdv. kodas	Skыр. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,1747	tikslinama
	165	III-1	Aerodromo apsaugos zonos	5,0540	tikslinama
	121	IV-2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	4,2364	naikinama

### 7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

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):

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

#### Karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonos

1. Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra (toliau – Transporto kompetencijų agentūra) ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:

1) apsaugos zonose A ir B – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, nepriklausomai nuo jų aukščio;

2) apsaugos zonoje C – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 20 metrų ir didesnis;

3) apsaugos zonoje D – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;

4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;

5) apsaugos zonose A, B ir C – sodinti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;

6) apsaugos zonose A, B, C, D ir E – tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono savivaldybės administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

10 iš 15

2. Transporto kompetencijų agentūra nepritaria projektui, želdyno kūrimo ir (ar) tvarkymo projektui (šiam įstatyme sąvoka „projektas“ savo turiniu apima sąvokas „teritorijų planavimo dokumentas“, „statinio projektas“, „įrenginio projektas“, „želdyno ir (ar) tvarkymo projektas“ ir vartojama atitinkamo dokumento, kuris turi būti pateiktas šiame įstatyme nurodytų institucijų pritarimui gauti, apibūdinimui) ar numatomai veiklai civilinių ir karinių, naudojamų civilinių orlaivių skrydžiams, aerodromų apsaugos zonose, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trukdys skrydžių saugai, Lietuvos kariuomenės vadas nepritaria projektui ar numatomai veiklai karinio aerodromo apsaugos zonose, jeigu šie darbai kels grėsmę karinės aviacijos saugumui.

### Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose draudžiama:

- 1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);
- 2) sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;
- 3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštes;
- 4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;
- 5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
- 6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių vamzdžių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, įgilintų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;
- 7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;
- 8) gadinti, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;
- 4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;
- 5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;
- 6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;
- 7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;
- 8) uosto teritorijoje – sandėliuoti pašarus, trąšas ir chemines medžiagas.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

### Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos

1. *Melioruotoje žemėje* draudžiama važinėti per melioracijos griovius nenustatytose vietose, tvenkinti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, kurenti ugnį, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

11 iš 15

mažesniu negu 1 metro atstumu nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovo pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus;
- 2) statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius;
- 3) vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu;
- 4) įrengti dirbtinius vandens telkinius;
- 5) sodinti mišką.

3. Savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotas savivaldybės administracijos atstovas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys funkcionuoti melioracijos sistemai.

*Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama:*

- 1) statyti pastatus;
- 2) sodinti medžius;
- 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius.

## 8. SERVITUTAI

Žemės servitutai						
Skil. Nr.	Nr. plane	Plotas kv.m.	Statusas	Servitutų turinys	Tarnaujantieji daiktai (serv. kodas)	Viešpataujantieji daiktai (serv. kodas) arba servituto gavėjai
1		187	registruotas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)	115 (kad. Nr. 5217/0010:1134)	-
		1715	registruotas	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)	115 (kad. Nr. 5217/0010:1372)	-
		1715	registruotas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)	218 (kad. Nr. 5217/0010:1372)	-
		9524	suplanuotas TPD (TPDR reg. T00085413)	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)	115 (kad. Nr. 5217/0010:1374)	-
		9524	suplanuotas TPD (TPDR reg. T00085413)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)	218 (kad. Nr. 5217/0010:1374)	-

## 9. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS

Žemės sklype projektinis Nr. 1 - pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatų statyba, kuriuose bus vykdoma gamyba, bei pagamintos produkcijos sandėliavimas. *Gamybos, pramonės paskirties pastatai* – gamybai skirti pastatai (gamyklos, dirbtuvės, produkcijos pramonės perdirbimo įmonės, kalvės, energetikos pastatai (energetikos gavybos ir gamybos pastatai, energijos perdavimui ar skirstymui naudojami pastatai), gamybinės laboratorijos, kūrybinės dirbtuvės (išskyrus skirtas savo ar savo šeimos reikmėms ir (arba) kuriose vienu metu dirba ne daugiau

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono savivaldybės administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

12 iš 15

kaip 5 žmonės ir nenaudojami potencialiai pavojingi įrenginiai), skerdyklos ir kita). *Sandėliavimo paskirties pastatai* – pastatai, pagal savo tiesinę paskirtį naudojami sandėliuoti: saugyklos, bendro naudojimo sandėliai, specialūs sandėliai, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti ir saugoti. *Pagalbinio ūkio paskirties pastatai* – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui. (7.8. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.9. sandėliavimo paskirties pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai).

Šio teritorijų planavimo dokumento atveju planuojamoje teritorijoje numatoma statyti:

- naminių gyvūnų pašaro gamybos įmonės pastatą/-us;
- sandėliavimo paskirties pastatus, skirtus veiklai reikalingų žaliavų bei produkcijos sandėliavimui;
- ūkinei veiklai reikalingus pagalbinius pastatus/statinius, inžinerines komunikacijas bei įrenginius.

## 10. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

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 - geriamojo vandens tiekimo tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų vandens tiekimo komunalinių tinklų esančių Ozo g.

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinių nuotekų tinklai projektuojami nuo UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų buitinių nuotekų tinklų esančių žemės sklype Ozo g. 6.

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis 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) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Detaliojo plano etape planuojamų pastatų triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimas neatliekamas.

Po detaliojo plano, projektuojant pastatus, nustačius jų išorės atitvarų šilumos laidumo parametrus, parinkus atitinkamą šildymo, vėsinimo, šalčio ir šilumos gamybos įrangą, šios įrangos įrengimo tikslias vietas, pagal parinktos įrangos techninę dokumentaciją ir joje pateikiamus triukšmo emisijos duomenis, išdėsčius susisiekimo koridorius (jvažiavimų-išvažiavimų), automobilių stovėjimo vietų ir kiekio parametrus, krovos zonos dislokaciją, privaloma atlikti triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimą su tikslu nustatyti numatomos vykdyti veiklos įtaką gyvenamajai aplinkai vietovėje. Modeliavimo metu nustačius, kad bent viename nagrinėjamame gyvenamosios aplinkos taške triukšmo ar taršos sklaidos nuo numatomos ūkinės veiklos taršos šaltinių (ŠVOK įrangos išorinių įrenginių ir/ar oro ėmimo/išmetimo angų; transporto aikštelių), turi būti numatyti atitinkami techniniai-projektiniai sprendiniai, pašalinantys triukšmo ir/ar taršos viršijančius parametrus. Rekomenduojama šį modeliavimą pateikti visuomenės supažindinimui kartu su pastato projektinių pasiūlymų medžiaga.

## 11. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklype projektinis Nr. 1, numatomi statyti pastatai detaliojo plano sprendiniais numatomi prijungti prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų.

Ryšių komunikacijų trasa yra išsidėsčiusi lygiagrečiai su magistraliniu keliu A1 (Vilnius – Kaunas – Klaipėda), apytikriai 0,28km. pietvakarių kryptimi.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

13 iš 15

Skirstomųjų dujotiekių (vidutinio slėgio) trasa yra Ozo gatvės pradžioje, ties žemės sklypais Ozo g. 1 ir Ozo g. 2. Lietaus ir buitinių nuotekų tinklai yra žemės sklype Ozo g. 6, taip pat Ozo gatvėje.

Artimiausi vandens tiekimo komunaliniai tinklai yra Ozo gatvėje prie planuojamų žemės sklypų.

Artimiausi elektros tiekimo tinklai yra Ozo gatvėje, ties planuojamais sklypais.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be 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, Specialiųjų 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.

## 12. TRANSPORTAS

Į planuojamą teritoriją numatomas patekimas iš Ozo ir Žemaitkiemio gatvių.

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).

### 12.1. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus. Planuojamos teritorijos žemės sklype projektinis Nr. 1 planuojama įrengti automobilių stovėjimo vietas pietinėje sklypo dalyje.

Rengiant pastatų statybos 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 sklype projektinis Nr. 1 automobilių poreikis - 1 vieta 100 m<sup>2</sup> darbo patalpų ploto, gamybos ir pramonės paskirtiems pastatams (1 vieta 200 m<sup>2</sup> sandėlių ploto – sandėliavimo paskirties pastatams).

## 13. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrų gėsinimui numatoma naudoti komunalinių vandens tiekimo tinklų sistemoje įrengtus hidrانتus. Nustačius, kad iki projektuojamų pastatų atstumas yra didesnis, nei normuojama, turi būti įrengti papildomi hidrantai. Techniniais statinių projektų sprendimais nustačius nepakankamą komunalinių vandens tiekimo tinklų pajėgumą bei patikimumo kategoriją, statybos sklype/-uose turi būti įrengti vietiniais vandens gaisrų gėsinimui šaltiniai.

Priešgaisriniam transportui patekimas į žemės sklypą yra per įvažą iš Ozo gatvės. Gatvių tinklas vietovėje (Verslo g., Ozo g., Žemaitkiemio g., Pirklių g.) suformuotas kilpinio eismo judėjimo būdai, tai yra, nesuformuoti aklakeliai.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

14 iš 15

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Giraitės 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, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisriniai atstumai 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).

Nesant pakankamiems techniniams komunalinio vandentiekio parametrams, teritorijoje turi būti numatytas pakankamas vietinio vandens šaltinio įrengimas.

Gaisrinio transporto judėjimas teritorijoje numatomas tokiu būdu, kad nesusidarytų aklakeliai.

#### 14. POVEIKIO VISUOMENES SVEIKATAI PROCEDŪROS IR IŠVADOS

Galimos 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.

Planavimo procese, lygiagrečiai, yra parengta Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos procedūra, kuriai yra gauta išvada Nr. (36-2)-A4E-12342, su sprendimu, kad Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas **neprivalomas**.

Taip pat yra parengta Poveikio visuomenės sveikatos vertinimo ataskaita (rengėjas- UAB “Ekokonsultacijos”), kuriai yra pabaigta visuomenės supažindinimo procedūra, ataskaita yra nagrinėjama Nacionaliniame visuomenės sveikatos centre. PVSV sprendimais yra sumodeliuota planuojamos ūkinės veiklos sanitarinė apsaugos zona, kuri sutampa su dalimi planuojamos teritorijos ribų, sanitarinės zonos plotas 1,5300ha.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno rajono  
savivaldybės  
administracija

UAB „Gamybos žemė“

Marius Torrau PV  
atestato Nr. A1097

2024/03-TDP.AR

15 iš 15