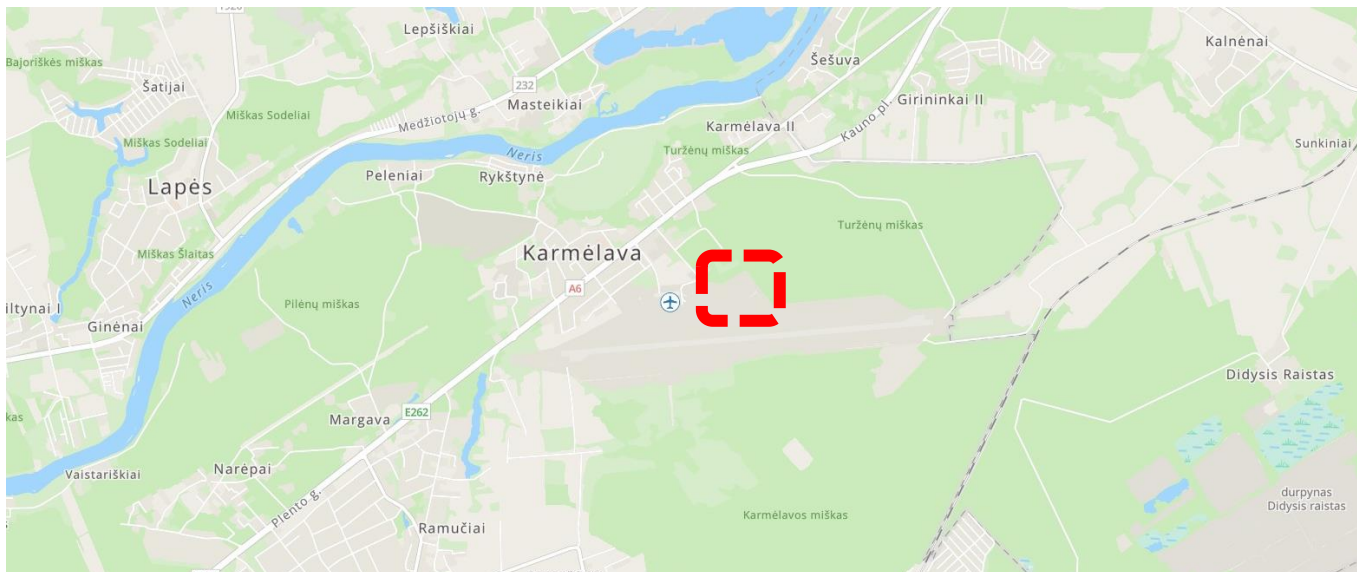


## ŽEMĖS SKLYPO ORO UOSTO G. 4, KARMĖLAVOJE, KAUNO R. SAV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS



**Objektas** – žemės sklypo Oro uosto g. 4, Karmėlavoje, Kauno r. sav., detalusis planas patvirtintas 2013 10 24 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-437 "DĖL KAUNO R. SAV. KARMĖLAVOS SEN. KARMĖLAVOS MSTL. ORO UOSTO G. 4 ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5233/0007:74, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO, NAUDOJIMO BŪDO IR POBŪDŽIO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO, STATYBOS REGLAMENTO IR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO".

**Tikslas:** koreguoti žemės sklypo 4365901 m<sup>2</sup>, Oro uosto g. 4, Karmėlavoje, Kauno r. sav., detalųjį planą patvirtintą 2013 10 24 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-437 "DĖL KAUNO R. SAV. KARMĖLAVOS SEN. KARMĖLAVOS MSTL. ORO UOSTO G. 4 ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5233/0007:74, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO, NAUDOJIMO BŪDO IR POBŪDŽIO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO, STATYBOS REGLAMENTO IR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO" siekiant tikslinti statybos zona, statybos riba, konkretus pastatų išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.

**Statytojas** – UAB "FRC LT", a.k. 302478920.

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

#### **Duomenys apie sklypą:**

Žemės sklypas Nr. 1:

Įregistruotas žemės sklypas Oro Uosto g. 4, Karmėlava, Kauno r. sav.. Kadastrinis Nr. 5233/0007:74. Paskirtis - kita. Žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Nuosavybės teisė - LIETUVOS RESPUBLIKA, valstybinės žemės patikėjimo teisė - Akcinė bendrovė Lietuvos oro uostai, a.k. 120864074.

Sklypo dalis kurioje tikslinami sprendiniai: pagal 2023 lapkričio 28 d. žemės nuomos sutartį Nr. 3K-23-316 išnuomota žemės sklypo dalis, kurios plotas 10600,00 kv.m., pagal žemės sklypo dalies planą (pridedamą prie nuosavybės dokumentų) tarp taškų 1-5. Sklypo dalies nuomininkas UAB "FRC LT", j.m. k. 302478920. Išnuomotoje sklypo dalyje pastatų nėra.

Nuomojamos žemės sklypo dalies taškai su koordinatėmis (nekeičiama):

Taško Nr.	X	Y
1	6092401.54	505512.58
2	6092389.77	505390.20
3	6092477.44	505382.59
4	6092486.09	505484.52
5	6092474.94	505506.20

### Koregavimo aprašymas:

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdai - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Koreguojamas žemės sklypo 4365901 m<sup>2</sup>, Oro uosto g. 4, Karmėlavoje, Kauno r. sav., detalusis planas patvirtintas 2013 10 24 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-437 "DĖL KAUNO R. SAV. KARMĖLAVOS SEN. KARMĖLAVOS MSTL. ORO UOSTO G. 4 ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRINIS NR. 5233/0007:74, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO, NAUDOJIMO BŪDO IR POBŪDŽIO, TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO, STATYBOS REGLAMENTO IR SPECIALŪJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ NUSTATYMO" siekiant tikslinti siekiant tikslinti statybos zona, statybos riba, konkretus pastatų išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Kiti punkto 318 papunkčiuose nurodyti atvejai nekeičiami.

Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (naudojimo būdas, užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, pastatų aukštingumas) nekeičiami. Tikslinama užstatymo zona šiaurės rytų sklypo nr. 1 dalyje, nuomojamame 10600 kv.m. plote (reglamentai galioja esamos/tikslinamos zonos nr. 1.13 pagal reglamentų lentelę) ir inžinerinių tinklų įvadų vietos, detalesni sprendiniai inžinerinių tinklų schemeje.

Sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 1-ojo pakavimo 2017m korektūrą, kuris, planuojamoje teritorijoje, numato: inžinerines infrastruktūros teritorijas TI (žymėjimas I1 - oro uosto teritorija), kitos paskirties pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties objektų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų želdynų teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas ≤ 2,50. Maksimalus pastatų aukštis 40m. Maksimalus užstatymo tankumas ≤ 0,80.

Projektuojami pastatai turi atitikti galiojančias gaisrinės saugos normas ir reikalavimus. Preliminari pastato vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu. Patikslinta statybos zona išlaiko norminius atstumus iki kaimyninių žemės sklypų ribų.

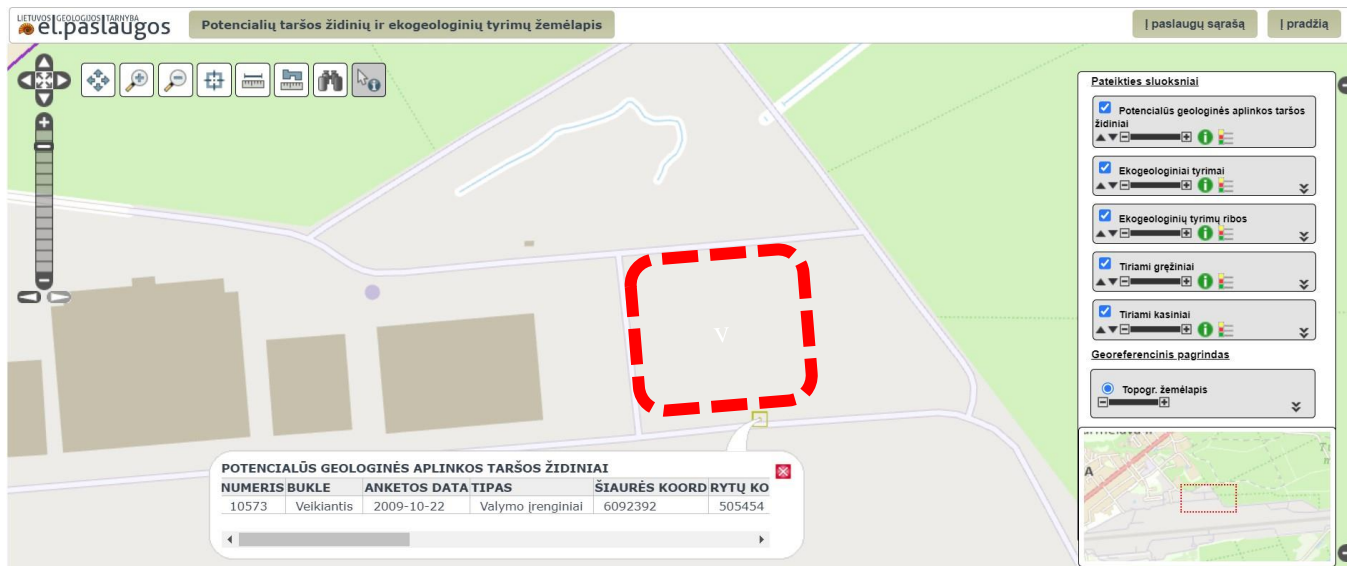
Inžinerinių tinklų sprendiniai numatyti projekte inžinerinių tinklų schemeje. Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, vadovaujantis 2019 birželio 6d. įsakymu Nr. XIII-2166 patvirtintu Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Inžinerinių tinklų sprendiniai pavaizduoti schematiškai, įvadų vietos ir skaičius, pagal poreikį, tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

### Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

TERITORIJOS REGLAMENTŲ APRAŠYMAS ŽEMĖS SKLYPE NR. 1		
Rodiklis	Prieš koregavimą	Po koregavimo
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita	Kita
Naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.
Sklypo plotas	4365901 m <sup>2</sup>	4365901 m <sup>2</sup>
Užstatymo tankumas	0.20	0.20
Užstatymo intensyvumas	0.80	0.80
Galimas statinių aukštis	40 m	40 m
Statybos zonos plotas	~ 957741 m <sup>2</sup>	~ 962476 m <sup>2</sup>
KOREGUOJAMOS STATYBOS ZONOS 1.13 REGLAMENTAI		
Rodiklis	Prieš koregavimą	Po koregavimo
Naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.
Statybos zonos plotas	~ 58898 m <sup>2</sup>	~ 63999 m <sup>2</sup>
Užstatymo tankumas	0.80	0.80
Užstatymo intensyvumas	2.50	2.50
Galimas statinių aukštis	40 m	40 m

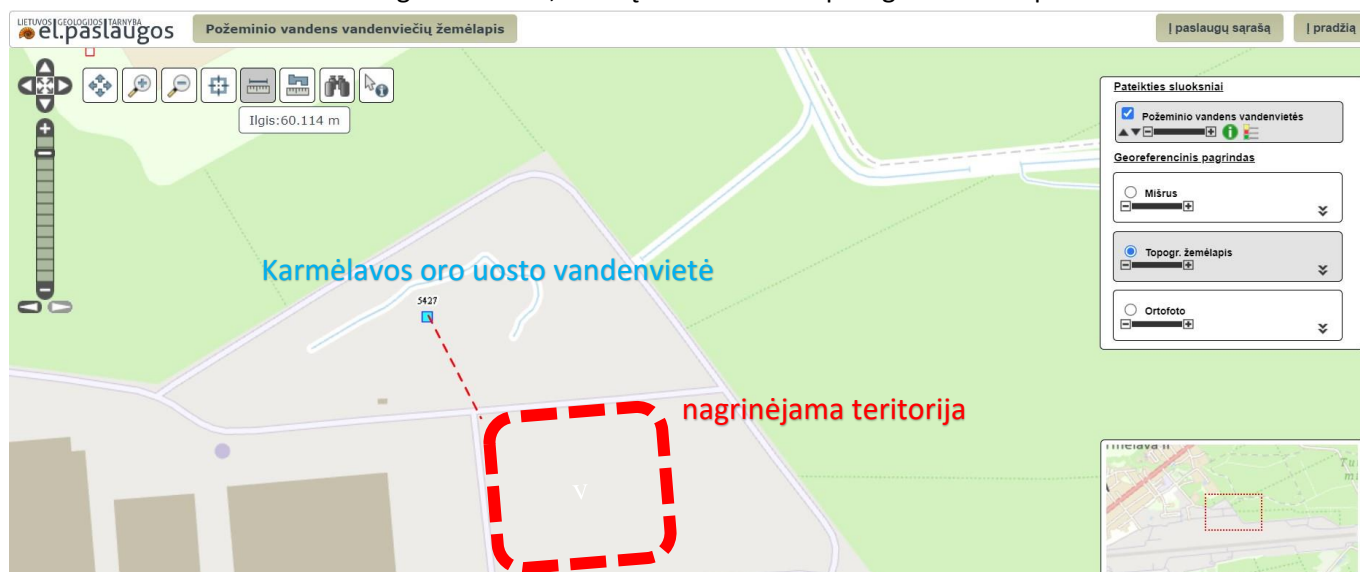
## Geologinė informacija.

Vadovaujantis potencialių taršos židinių ir ekologinių tyrimų žemėlapiu greta nagrinėjamos teritorijos yra veikiančys valymo įrenginiai nr. 10573, kurių pavojingumas vidutinis (bendras, gruntui, paviršiniam ir požeminiam vandeniui). Techninio projekto rengimo metu turi būti atsižvelgiama į valymo renginius.



Ištrauka iš potencialių taršos židinių ir ekologinių tyrimų žemėlapiu.

Vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių žemėlapiu planuojama teritorija nuo Karmėlavos oro uosto vandenvietės nutolusi daugiau nei 50m, todėl į vandenvietės apsaugos zonas nepatenka.



Ištrauka iš požeminio vandens vandenviečių žemėlapiu.

Žemės sklype Oro uosto g. 4, Karmėlavoje, Kauno r. sav. yra atliktų geotechninių ir geoekologinių tyrimų, techninio projekto rengimo metu, įvertinti nagrinėjamoje teritorijoje atliktus tyrimus, esant poreikiui atlikti naujus.

Vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priede pagal poreikį reikalinga numatyti ekogeologinio tyrimo atlikimo galimybę techninio projekto rengimo metu.

Projekto vadovas

Nerijus Stanionis (atestato Nr. A-969)

