

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**Detaliojo plano koregavimas sklypuose Bičių g. 10, Pavasario g. 9, 11 ir 13,**  
**Kampiškių k., Kauno r.sav.**

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109, koregavimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-20 įsakymu „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ Nr. ĮS-521;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-04-11 įsakymu „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“ Nr. ĮS-640;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-427 (2024-04-12);
- Kauno r.sav. tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtinto Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0007:159, detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k.: Bičių g. 10, kadastro Nr. 5247/0007:744, Pavasario g. 9, kadastro Nr. 5247/0007:765, Pavasario g. 11, kadastro Nr. 5247/0007:770 ir Pavasario g. 13, kadastro Nr. 5247/0007:762, planavimo darbų programa.

Detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-24-265.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtinto Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0007:159, detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k.: Bičių g. 10, kadastro Nr.5247/0007:744, kurio plotas 0,1150 ha, Pavasario g. 9, kadastro Nr. 5247/0007:765, kurio plotas 0,1088 ha, Pavasario g. 11, kadastro Nr. 5247/0007:770, kurio plotas 0,1115 ha ir Pavasario g. 13, kadastro Nr. 5247/0007:762, kurio plotas 0,1212 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 patvirtinto Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0007:159, detalųjį planą, t.y.:

Sujungti koreguojamus žemės sklypus į vieną sklypą;

Pakeisti planuojamos teritorijos naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu planuojami sklypai Bičių g. 10 (kad.Nr. 5247/0007:744, plotas – 0,1150 ha), Pavasario g. 9 (kad.Nr. 5247/0007:765, plotas – 0,1088 ha), Pavasario g. 11 (kad.Nr. 5247/0007:770, plotas – 0,1115 ha) ir Pavasario g. 13 (kad.Nr. 5247/0007:762, plotas – 0,1212 ha), Kampiškių k., Alšėnų sen., Kauno r.sav., sujungiami į vieną sklypą, keičiamas žemės naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, tikslinami teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai.

**Teritorijos tvarkymo režimas:**

SKLYPAS Nr. 1

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

Sklypo plotas: 0,4565 ha;

Sklypo savininkas: UAB „Sanitex“, įm.k. 110443493;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: 8,5 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 56% (pagal BP II-ojo keitimo sprendinius);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas/ tūrio tankis: 1,0/ 10;

Planuojamo sklypo specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

Servitutų ar pastatų žemės sklype įregistruota nėra, tačiau:

- Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius formuojamame sklype suplanuoti viešpataujantys servitutai:

1. Valymo įrenginio ir modulinės TP statybai bei naudojimui sklypas Nr. 20 (dabar sklypas unik.Nr. 4400-1525-7719);

2. Keliui, inžinerinių tinklų/ įrenginių statybai ir naudojimui sklypai Nr. 33, 34 ir 35 (dabar sklypai kad.Nr.5247/0007:760 (Bičių g.), 5247/0007:759 ir 5247/0007:758 (Pavasario g.).

- Gretimame, tam pačiam savininkui priklausančiame žemės sklype kad.Nr. 5247/0007:1378 (Alšėnų g. 8, Kampiškių k., Kauno r.sav.), planuojamas viešpataujantis kelio servitutas, kuris privalo būti įregistruotas tik pasikeitus bent vieno iš planuojamų sklypų savininkui, t.y. perleidus vieną iš sklypų ar juose esančius statinius naujam savininkui:

3. Teisė važiuoti transporto priemonėmis, eiti pėsčiųjų taku per sklypą kad.Nr. 5247/0007:1378 planuojamo sklypo Nr.1 savininkams ir naudotojams. Plotas – 0,5147 ha.

### **Susisiekimas ir gretimbės**

Į planuojamą sklypą patenkama iš pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypo Alšėnų g. 8, Kampiškių k., Kauno r.sav., kuris nuosavybės teise priklauso tam pačiam savininkui kaip ir formuojamas sklypas. Įvažiavimas į sklypą Alšėnų g. 8 yra iš Alšėnų gatvės, turinčios nuovažą nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 (Via Baltika). Pramonės ir sandėliavimo paskirties sklype Alšėnų g. 8 dalis vidinių pravažiavimų jau įrengti ir naudojami, o dalis suplanuoti parengtu naujo sandėliavimo paskirties pastato statybos projektu. Planuojamas kelio servitutas numatomas prisitaikant prie esamų ir suplanuotų vidinių gretimo pramonės ir sandėliavimo sklypo pravažiavimų. Transporto judėjimo schema pateikta brėžinyje K-VT-52-24-265-DPK-03.

Gyvenamojoje teritorijoje esančiomis D kategorijos Pavasario ir Bičių gatvėmis, kurios patenka į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypus kad.Nr. 5247/0007:760, 5247/0007:758 ir 5247/0007:759, sunkiasvorio transporto eismas nenumatomas. Gatvių sklypų bendrasavininku yra ir planuojamų sklypų savininkas UAB „Sanitex“. D kategorijos gatvėms nustatomas atstumas tarp raudonųjų linijų 12 m.

Formuojamas sklypas patenka į Kampiškių (Kauno r.) požeminio vandens vandenvietės sanitarinę apsaugos zoną – trečiąją vandenvietės juostą, todėl vykdant veiklą sklype turi būti vadovaujama Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktuoju skirsniu ir kitais LR galiojančiais įstatymais.

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra, sklypas nepatenka į saugomas teritorijas. Saugotinių želdinių žemės sklype nėra.

Iš visų pusių planuojami sklypai ribojasi su privačiais sklypais: šiaurės rytų ir šiaurės vakarų pusėse ribojasi su tam pačiam savininkui UAB „Sanitex“ priklausančiu pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypu Alšėnų g. 8 (kad.Nr. 5247/0007:1378), pietryčių ir dalyje pietvakarių pusių ribojasi su gyvenamųjų teritorijų/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypais Bičių g. 8 (kad.Nr. 5247/0007:738), Bičių g. 9 (kad.Nr. 5247/0007:739) ir Pavasario g. 7 (kad.Nr. 5247/0007:764), t.p. su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypais kad.Nr. 5247/0007:758 (dalis Pavasario gatvės), 5247/0007:759 (dalis Pavasario gatvės) ir 5247/0007:760 (Bičių gatvė). Kitoje Pavasario gatvės pusėje yra gyvenamųjų teritorijų/

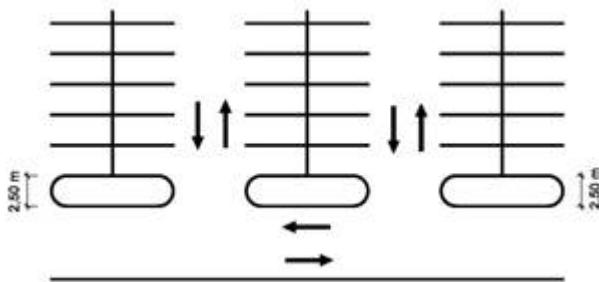
mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai Pavasario g. 6 (kad.Nr. 5247/0007:769) ir Pavasario g. 8 (kad.Nr. 5247/0007:734).

### Sklypo užstatymas

Sklype numatoma statyti akustinę sienelę, įrengti atviras automobilių stovėjimo aikšteles, t.p. numatoma galimybė statyti transporto ir garažų paskirties pastatus su priklausiniais (stoginės, tvoros, sienelės ir pan.). Sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiaivimo/ išvažiaivimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki gyvenamųjų pastatų ar patalpų varstomų langų/ vėdinimo sistemos oro ėmimo angų, o gretimuose gyvenamosios paskirties sklypuose, kurie pastatais dar neužstatyti – iki suprojektuotų statybos zonų, turi būti išlaikomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 32<sup>1</sup> lentelės reikalavimais. Įrengiant 101 vietos ir didesnes uždarojo tipo antžemines automobilių saugyklas ir garažus, atstumas iki gyvenamųjų pastatų nustatomas parengus triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimo dokumentą, pagrindžiantį neigiamo triukšmo ar taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį LR teisės aktuose nustatytų ribinių verčių ir suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos. Elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, atstumai nenormuojami. Nustatyti privalomi atstumai gali būti mažinami, jeigu su gretimų gyvenamųjų namų savininkais (valdytojais) yra pasirašytas ir notaro patvirtintas susitarimas, nurodant sumažintą atstumą. Atstumai nuo atvirojo tipo antžeminės automobilių saugyklos, jei saugykla sudalinta į atskiras automobilių stovėjimo vietų grupes, atskirtas nuo kitų automobilių stovėjimo vietų grupių 3 m pločio daugiamečių želdinių (krūmų, ne žemesnių kaip 1,5 m aukščio) zonomis, matuojami vertinant kiekvienos atskiros automobilių stovėjimo vietų grupės vietų skaičių (STR 2.06.04:2014 123.14 p.).

Garažams ir stovėjimo aikštelėms, kuriose yra iki 50 vietų, galima numatyti tuos pačius įvažiaivimus ir išvažiaivimus. Esant didesniems garažams ir stovėjimo aikštelėms, būtina numatyti atskirą įvažiaivimą ir išvažiaivimą arba jie gali būti greta, atskirti skiriamąja juosta, ne siauresne kaip 1,0 m. Garažuose ir stovėjimo aikštelėse, kuriose yra daugiau kaip 300 vietų, įvažiaivimai turi būti nutolę vienas nuo kito ne mažiau kaip per 20 m. Automobilių stovėjimo aikštelės vietos nuo pravažiavimų turi būti atskirtos ne siauresne kaip 2,50 m pločio saugos salele, užtikrinančia matomumo lauką:



Saugos salelių įrengimas automobilių stovėjimo aikštelėse

Statybos zona sklype projektuojama vadovaujantis 2007-06-21 patvirtinto detaliojo plano sprendiniais ir įgyvendintu melioracijos statinių pertvarkymo projektu. Nuo sklypo ribų, kur planuojamas sklypas ribojasi su pramonės ir sandėliavimo teritorija, statybos zona atitraukta 3,5 m, o nuo ribų, kur ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis – ne mažiau kaip 5 m. Nuo drenažo linijos iki statybos zonos išlaikomas 5 m atstumas. Sklype leidžiama pastatų iki 8,5 m aukščio statyba, todėl visi privalomi atstumai iki sklypo ribos išlaikomi.

Pirminiu statybos etapu sklype planuojama statyti triukšmo ir taršos slopinimo priemonę – 3 m aukščio akustinę sienelę. Sienelės išmatavimai, medžiagos ir vieta tikslinami techninio projekto rengimo metu. Esant poreikiui turi būti gautas statybą leidžiantis dokumentas ar gretimų sklypų savininkų sutikimai (STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą

padarinių šalinimas“ 7 priedas), kaip to reikalaujama LR galiojančiuose įstatymuose ir teisės aktuose. Ši sienelė tarnaus kaip buferinė zona tarp pramonės ir sandėliavimo teritorijos, esančios prie magistralinės reikšmės kelio Nr. A5 ir gyvenamosios paskirties teritorijų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose planuojamų pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytos 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 pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą).

### **Želdynai**

Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypuose želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 20% sklypo ploto, vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas". Sklype yra galimybė iki pusės želdynų plotų normos kompensuoti, taikant kompensavimą vertikaliuoju apželdinimu (apželdinant pastatų sienas). Tokiu atveju turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį.

Projektu numatoma palikti ne siauresnę kaip 5 m pločio želdynų juostą prie sklypo ribų, kur jis ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis.

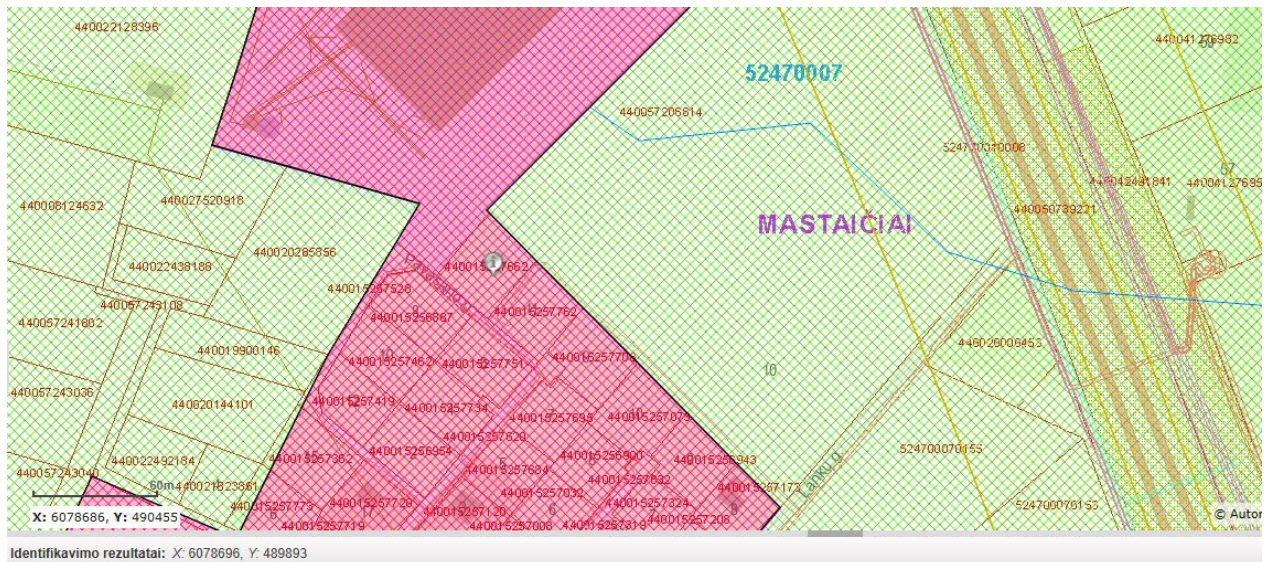
Šiuo metu sklypas natūraliai apaugęs žole, saugotinių želdinių žemės sklype nėra. Želdynų dislokacija sklype gali būti tikslinama priklausomai nuo techninio projekto sprendinių.

### **Inžineriniai tinklai**

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 nustatčius, 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 servitutose tinklams tiesti.

UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų vandentiekio, buitinių ar lietaus nuotekų tinklų Kampiškių k. neturi. Vandentiekio ir buitinių nuotekų poreikis sklypui nenumatomas. Lietaus nuotekų surinkimas turės būti sprendžiamas vietinėmis priemonėmis. Nuo kietų dangų surinktas lietaus vanduo turi būti išvalomas iki LR įstatymus atitinkančių normų ir tada infiltruojamas į gruntą ar utilizuojamas kitais būdais. Techninio projekto rengimo metu turi būti parinkti optimaliausi ir ekonomiškiausi sprendimai. Atsiradus galimybei turi būti jungiamasi prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

Formuojamame sklype yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai. Pagal 2023-03 parengtą kontrolinę geodezinę nuotrauką, planuojamuose sklypuose esančios drenažo linijos perkeltos. Šis sprendinys užkeltas ant detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinio, perkeltai drenažo linijai nustatoma apsaugos zona po 5 m pločio. Sistemoje Geoportal teritorija pažymėta kaip melioruotos žemės plotas su nurašyta melioracijos sistema:



Identifikavimo rezultatai: X: 6078696, Y: 489893

- 4 Mel\_DR10LT - LR teritorijos M 1:10 000 žemių r
- Melioruotos žemės plotas su nurašyta melioracij
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (SŽNS) dur
- ▶ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis (sklypa
- ▶ Žemėlapis (2)

OBJECTID	2366
Shape	Polygon
GKODAS	Melioruotos žemės plotas su nurašyta melioracijos sistema
OBJ_ID	52
NURA_PAGR	Nutarimas Nr. 1210
PLOTAS	26,2454
SALTINIS	V
MELPROJ_ID	P12_1970als, P15_1972alsvm_Mastaičiai
PASTABOS	
NURA_DATA	2016.12.07

Prisijungimui prie elektros tinklų techninio projekto rengimo metu turi būti gautos prisijungimo sąlygos ir jungiamasi prie vienos iš prie sklypo ribų įrengtų elektros spintų. Šiuo metu elektros spintos įrengtos Bičių gatvėje prie sklypo Bičių g. 10 ribos su Bičių g. 8, ir Pavasario gatvėje prie sklypo Pavasario g. 9 ribos su Pavasario g. 7 bei sklypo Pavasario g. 13 ribos su sklypu Alšėnų g. 8. Visi elektros kabeliai, projektuojami po važiuojamąja dalimi turi būti klojami apsauginiuose PVC dėkluose. Elektros kabelių linijoms nustatoma apsaugos zona po 1 m pločio nuo kabelio. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Esant poreikiui prisijungti prie ryšių tinklų, turi būti jungiamasi nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Alšėnų gatvėje. Požeminiams ryšių kabeliams nustatoma apsaugos zona po 1 m pločio nuo kabelio.

Detaliojo plano koregavimas 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, nesant galimybės jo projektuoti iš centralizuoto vandentiekio sistemos, turi būti projektuojamas iš priešgaisrinių vandens rezervuarų. 2007 m. patvirtintame detalajame plane vieta požeminiams vandens rezervuarams numatyta prie Pavasario ir Šilagėlių gatvių sankryžos, sklype Nr. 20 (dabar sklypas unik.Nr. 4400-1525-7719). Esant poreikiui priešgaisriniai rezervuarai gali būti projektuojami ir sklypo ribose. Priešgaisrinių vandens rezervuarų vieta ir talpa turi būti tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Į formuojamą sklypą priešgaisrine technika patekti galima iš pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypo Alšėnų g. 8. Privažiuoti prie sklypo t.p. galima nuo Bičių ir nuo Pavasario gatvių. Ties formuojamo sklypo riba abi gatvės užsibaigia 12x12 m apsisukimo aikštelėmis. 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 3,5 m, kur sklypas ribojasi su pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypu, ir ne mažiau kaip 5 m, kur sklypas ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis. Šiuo metu gretimuose gyvenamosios paskirties sklypuose pastatų nėra. Artimiausias gyvenamasis pastatas yra sklype Lankų g. 8, nuo planuojamo sklypo nutolęs daugiau nei 35 m. Artimiausias pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatas nuo planuojamo sklypo nutolęs daugiau nei 40 m:



Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertinta esama situacija ir išlaikomi privalomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir statinių, o esant būtinybei mažinti privalomą priešgaisrinį atstumą turi būti taikomos kompensacinės priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

### **Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos aplinkai neturės, nes planuojama teritorija yra prisišliejusi prie pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypo, kuriame vystomi logistikos centrai. Todėl įrengus automobilių stovėjimo aikšteles su želdynų zonomis ir (ar) kitomis akustinėmis atitvaromis, sklypas taps kaip barjeras tarp gyvenamųjų teritorijų ir pramoninės zonos. Šiaurinėje ir šiaurės rytų pusėje esanti pramoninė teritorija iš dalies pastatais – logistikos centrais, jau užstatyta ir vystoma toliau. Pietryčių ir pietvakarių pusėse prasideda gyvenamosios teritorijos, tačiau kol kas pastatytas tik vienas kitas gyvenamasis namas. Didžioji teritorijos dalis natūraliai apaugusi žole ir kitais menkaverčiais želdiniais. Sklypas ribojasi su pramonine teritorija, už kurios yra magistralinės reikšmės kelias Nr. A5 (Via Baltika).

Sąlygų pasikeitimai, susiję su detaliojo plano koregavimo 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.

Pagrindinis triukšmo šaltinis – atvykstantis ir išvykstantis transportas. Transportas į sklypą įvažiuos ir išvažiuos per tam pačiam savininkui priklausančią pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypą Alšėnų g. 8, turintį įvažiavimą iš D kategorijos Alšėnų gatvės. Alšėnų gatvė turi nuovažą nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A5. Transporto judėjimo schema pateikta brėžinyje K-VT-52-24-265-DPK-03.

Kad išvengtų neleistino triukšmo padidėjimo, 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.

Techninio projekto rengimo metu turi būti atsižvelgta į gretimas gyvenamąsias teritorijas ir, esant poreikiui, įvertintas poveikis visuomenės sveikatai bei atliktas triukšmo ir oro taršos modeliavimas.

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 neprieštarauja 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 planuojami sklypai patenka į P2 zoną – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra. Bendroju planu nustatytas maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5, maksimalus pastatų aukštis – 30 m, maksimalus užstatymo tankumas – 0,8. Rengiamo bendrojo plano II-ojo pakeitimo sprendiniuose, planuojami sklypai glaudžiasi prie verslo, pramonės ir sandėliavimo plėtros teritorijų funkcinės zonos, tačiau didžioji jų dalis patenka į urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių nesusiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną. Šioje zonoje susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypuose leistinas užstatymo tankumas iki 56%, intensyvumas 2,5, užstatymo tūrio rodiklis – 10, didžiausias leistinas aukštis – 15 m (3 aukštai).

Planuojami sklypai buvo suformuoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-06-21 sprendimu Nr. TS-109 „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo“ patvirtintu detaliuoju planu. Šiuo detaliuoju planu įregistruotas sklypas kad.Nr. 5247/0007:159 buvo padalintas į 35 sklypus, suformuotiems sklypams pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą. Trisdešimt vienam sklypui nustatytas naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, trim sklypams nustatytas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Bičių ir Pavasario gatvės), o vienam – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Patvirtintame detaliajame plane planuojami sklypai Bičių g. 10, Pavasario g. 9, 11 ir 13 pažymėti Nr. 14, 19, 25 ir 31. Sklypams nustatytas maksimalus leistinas pastatų aukštis – iki 10 m, užstatymo tankumas – 25%, intensyvumas – 0,6. Patvirtintu detaliuoju planu planuojamiems sklypams buvo nustatyti servituta: 20 sklypas – valymo įreng. ir modulinės TP statybai bei naudojimui, 33, 34 ir 35 sklypai – kelio, inž.tinklų įrengimui, statybai ir naudojimui.

Planuojamame susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų paskirties sklype nustatyti privalomieji reglamentai neviršija Kauno r.sav. teritorijos bendrojo plano I-ajame ir II-ajame pakeitimuose pateiktų reglamentų.

PV architektė Kristina Burdulytė