

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
**Sklypų Marijampolės g. 27 ir Apynio g. 40, Pagirių k., Kauno r.,
detaliojo plano koregavimas**

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Kauno r.sav. savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. ĮS-572, koregavimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-03-23 įsakymu dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo Nr. ĮS-596;
- 2018-05-11 įsakymu dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo Nr. ĮS-907;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-482 (2018-05-16);
- 2018-05-11 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2004-05-14 įsakymu Nr. ĮS-572 patvirtinto detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r.sav., Garliavos apyl. sen., Pagirių k., Marijampolės g. 27, kadastro Nr. 5227/0003:33, Apynio g. 40, kadastro Nr. 5227/0003:483 darbų programa Nr. ĮS-907.

Žemės sklypų Marijampolės g. 27 ir Apynio g. 40, Pagirių k., detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-18-261.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-14 įsakymu Nr. ĮS-572 patvirtintų žemės sklypų Kauno r.sav., Garliavos apyl.sen., Pagirių k., 427 ir 430 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Garliavos apyl.sen., Pagirių k., Marijampolės g. 27, kadastro Nr. 5227/0003:33, kurio plotas 2,8767 ha, Apynio g. 40, kadastro Nr. 5227/0003:483, kurio plotas 1,3597 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

Koreguoti Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2004-05-14 įsakymu Nr. ĮS-572 patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, t.y.: koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us); nustatyti papildomą teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu numatoma padidinti patvirtintame detaliajame plane suplanuotą statybos zoną, užstatymo tankumą bei intensyvumą, pastatų aukštingumą, patikslinti privažiavimo kelius, servitutus. To pasekoje keičiasi tokie sprendiniai, kaip automobilių parkavimo vietų, inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymas.

Teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 1

Sklypo adresas: Kauno r.sav., Garliavos apyl.sen., Pagirių k., Marijampolės g. 27, sklypo kad.Nr. 5227/0003:33;

Sklypo plotas: 2,8767 ha pagal kadastrinius matavimus;

Sklypo savininkas: UAB „NNL termo“, įm.k. 300035285;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: 20 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0,5;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 1,0;

Planuojamo sklypo specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

-I. Ryšių linijų apsaugos zonos po 2 m pl.;

-II. Kelių apsaugos zonos po 70 m nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A5 kelio sankasos briaunos;

-VI. Elektros linijų apsaugos zonos: elektros kabelių apsaugos zonos po 1 m pl.;

-IX. Dujotiekių apsaugos zonos po 2 m pl.;

-XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;

-XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos: po 5 m pl. ir po 2,5 m pl.

Servitutai:

- Įregistruotas servitutas S1.1 (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas AB LESTO, plotas – 0,0294 ha.
- Servitutas S1.2 (tarnaujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklypų kad.Nr. 5227/0003:483 ir 5227/0003:484 savininkams bei tinklus tiesiančioms ir eksploatuojančioms organizacijoms, plotas – 0,0549 ha. Servitutas buvo suplanuotas patvirtintame detaliajame plane, tačiau Registrų centre neįregistruotas. Detaliojo plano keitimu tikslinama jo vieta.
- Kelio servitutas S1.3 (tarnaujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu – jungiamojo kelio įrengimui, plotas – 0,1080 ha. Servitutas buvo suplanuotas patvirtintame detaliajame plane, tačiau Registrų centre neįregistruotas. Detaliojo plano keitimu tikslinama jo vieta.
- Projektuojamas servitutas S1.4 (tarnaujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypo kad.Nr. 5227/0003:483 savininkams; privažiavimas prie esamo priešgaisrinio tvenkinio, plotas – 0,0526 ha.
- Kelio servitutas S2.1 (viešpataujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu sklype kad.Nr. 5227/0003:483 – privažiavimui prie esamo priešgaisrinio tvenkinio, plotas – 0,0063 ha.
- Įregistruotas kelio servitutas S1a (viešpataujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5227/0003:484 (0,042 ha).
- Servitutas S1b (viešpataujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius sklypo kad.Nr. 5227/0003:484 dalyje (~0,0795 ha). Servitutas buvo suplanuotas patvirtintame detaliajame plane, tačiau Registrų centre neįregistruotas.

SKLYPAS Nr. 2

Sklypo adresas: Kauno r.sav., Garliavos apyl.sen., Pagirių k., Apynio g. 40, sklypo kad.Nr. 5227/0003:483;

Sklypo plotas: 1,3597 ha pagal kadastrinius matavimus;

Sklypo savininkas: UAB „NNL termo“, įm.k. 300035285;

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: 20 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0,65;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 1,3;

Planuojamo sklypo specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

-VI. Elektros linijų apsaugos zonos: elektros kabelių apsaugos zonos po 1 m pl., 10 kV elektros oro linijos apsaugos zona po 10 m pl. nuo kraštinio laido;

-XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai;

-XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos: vandentiekio linijos apsaugos zona po 5 m pl.

Servitutai:

- Projektuojamas kelio servitutas S2.1 (tarnaujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu – privažiavimui prie esamo priešgaisrinio tvenkinio, plotas – 0,0063 ha.
- Servitutai S1.2 ir S1.4 (viešpataujantys daiktai) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypo kad.Nr. 5227/0003:33 dalyje, plotas: servituto S1.2 – 0,0549 ha, S1.4 – 0,0536 ha.
- Kelio servitutas S1a (viešpataujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis žemės sklype kad.Nr. 5227/0003:484, plotas – 0,042 ha.
- Servitutas S1b (viešpataujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, eksploatuoti inžinerinius tinklus ir įrenginius sklypo kad.Nr. 5227/0003:484 dalyje (~0,0795 ha).

Servitutas buvo suplanuotas patvirtintame detaliajame plane, tačiau Registrų centre neįregistruotas.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš magistralinio kelio Nr. A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai (Marijampolės gatvė). Nors pagal Kauno rajono savivaldybės administracijos 2004-05-14 įsakymu Nr. ĮS-572 patvirtinto detaliojo plano sprendinius nuovaža nuo magistralinės reikšmės kelio numatyta ties sklypų kad.Nr. 5227/0003:484 ir 5227/0003:33 riba, esama nuovaža įrengta ties sklypu kad.Nr. 5227/0003:484, Pagirių k. Dėl šios priežasties sklype kad.Nr. 5227/0003:484 yra įregistruotas kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), nenumatytas 2004-05-14 patvirtintame detaliajame plane. Į planuojamą sklypą kad.Nr. 5227/0003:33 (Marijampolės g. 27, Pagirių k.) patenkama tiesiai per gretimame sklype kad.Nr. 5227/0003:484 įregistruotą kelio servitutą bei per tame pačiame sklype 2004-05-14 patvirtintame detaliajame plane suplanuotą, bet Registrų centre neįregistruotą servitutą kelio bei inžinerinių tinklų tiesimui. Į planuojamą sklypą kad.Nr. 5227/0003:483 (Apynio g. 40, Pagirių k.) patenkama per tuos pačius gretimame sklype kad.Nr. 5227/0003:484 esančius servitutus (tiek įregistruotą, tiek ne), bei per sklype kad.Nr. 5227/0003:33 patvirtintu detalioju planu suplanuotą ir papildomai naujai projektuojamą servitutus, skirtus gatvės įrengimui bei inžinerinių tinklų tiesimui. Detaliojo plano koregavime tikslinamos anksčiau numatytos servitutų vietos dėl pasikeitusios nuovažos nuo magistralinės reikšmės kelio vietos bei dėl esamo tvėnkinio, kuris naudojamas kaip priešgaisrinis. Naujos nuovažos nuo magistralinės reikšmės kelio nenumatomos. Lygiagrečiai magistraliniam keliui, numatytas kelio servitutas dubliuojančio kelio įrengimui. Šis servitutas buvo suplanuotas ir 2004-05-14 patvirtintame detaliajame plane, tačiau Registrų centre neįregistruotas. Dubliuojančio kelio įrengimas šioje zonoje numatomas ir pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą. Ankstesniame detaliajame plane numatytas servitutas planuojamai transformatorinei ir privažiavimui prie jos, naikinamas, nes transformatorinė pastotė įrengta kitoje vietoje ir jai įregistruotas servitutas.

Sklype kad.Nr.5227/0003:33 (Marijampolės g. 27, Pagirių k.) yra pastatytas logistikos centras – šaldytų produktų sandėliai su administracinėmis patalpomis. Detaliojo plano koregavimu numatoma galimybė plėstis. Sklype kad.Nr. 5227/0003:483 (Apynio g. 40, Pagirių k.) taip pat numatoma projektuoti logistikos centrą – sandėlius ir jiems priklausančias administracines patalpas. Jokia gamybinė veikla nenumatoma. Sanitarinė apsaugos zona nenumatoma. Šaldyti maisto produktai ar įvairios kitos prekės, t.y. buitinė technika, ūkio prekės, tekstilės gaminiai, baldai, apdailinės statybinės medžiagos ir panašios prekės, gaunamos iš užsienio firmų ir vietinių tiekėjų, į sandėlius atvežamos autotransportu, iškraunamos elektriniais pakrovėjais ir sandėliuojamos, kol autotransportu išskirstomos po mažmeninės prekybos vietas. Jeigu techninio projekto rengimo metu būtų numatyta veikla, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo rūšių sąrašus, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ar atranka.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, sklypuose atitinkamai reikia ne mažiau kaip 72 ir 45 parkavimo vietų. Sklype kad.Nr. 5227/0003:33 (Nr.1) maksimaliai galima ~14383 m² ploto pastato statyba, todėl skaičiuojant po 1 automobilio stovėjimo vietą 200 m² sandėlių ploto, sklype yra ne mažesnė kaip 72 stovėjimo vietų aikštelė. Sklype kad.Nr. 5227/0003:483 (Nr.2) maksimaliai galima ~8838 m² ploto pastato statyba, todėl skaičiuojant po 1 automobilio stovėjimo vietą 200 m² sandėlių ploto, sklype numatoma ne mažesnė kaip 45 stovėjimo vietų aikštelė. Sklype Nr.1 automobilių stovėjimo vietos yra magistralinio kelio apsaugos zonoje, tarp formuojamo jungiamojo kelio ir statybos zonos. Automobilių stovėjimo aikštelė sklype Nr.2 numatoma rytinėje sklypo dalyje, nuo sklypo Apynio g. 38 nutolusi daugiau nei 90 m. Tiek esama, tiek planuojama parkavimo aikštelės išlaiko norminius leistinus atstumus nuo atvirų aikštelių iki gyvenamųjų namų. Pagal LR Vyriausybės nutarimą „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“, nuo atviros automobilių stovėjimo aikštelės, turinčios iki 50 stovėjimo vietų iki gyvenamųjų namų langų turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 15 m atstumas, o turinčios nuo 50 iki 100 vietų – ne mažesnis kaip 25 m atstumas. Sunkiojo transporto manevravimo zonos bei parkavimo aikštelių vieta ir reikalingų stovėjimo vietų skaičius tikslinami techninio projekto rengimo metu pagal projektuojamo pastato ir jo priklausinių paskirtį bei bendrąjį plotą.

Pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose, skirtuose sandėlių statiniams, 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". Sklypuose įregistruotų saugotinių želdinių, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, nėra.

Statybos zona sklypuose 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. Statybos zona abiejuose sklypuose nuo sklypo ribos numatoma ne arčiau kaip 5 m. Todėl, jei statomas aukštesnis nei 12,5 m pastatas, 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 savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik šiuos tinklus perkėlus ar panaikinus. Magistralinio kelio apsaugos zonoje nei statybos zona, nei vizualioji reklama, nei atviri vandens telkiniai nenumatomi.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytas sąlyginai ir gali būti koreguojamos techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Techninio projekto rengimo metu nustatčius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

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).

Planuojamame sklype Nr.2 įregistruotas apribojimas paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos naikinamas, nes vadovaujantis „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo“ punktu Nr.3 „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nenustatomos prie <...> dirbtinių nepratekamų paviršinio vandens telkinių, kurių plotas – iki 0,1 ha <...>“, o esamas priešgaisrinis tvenkinys yra mažesnis.

Planuojami sklypai patenka į detaliai išžvalgytą Pagirių anhidrito telkinį. Tačiau, vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2018-07-03 pateiktu raštu Nr. (7)-1.7-3232, apribojimas „XXIII. Naudingųjų iškasenų telkiniai“ naikinamas („Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ XXIII skyrius). Apribojimas naikinamas atsižvelgiant, kad anhidrito išteklių slūgso giliau nei 300 m nuo žemės paviršiaus, jų gavyba bus vykdoma tik požeminiu būdu, o gavybą aptarnaujantys antžeminiai įrenginiai bus išdėstyti lokalizuotoje gamybinėje aikštelėje, į kurią planuojami sklypai nepatenka.

Aplinkui nagrinėjamą sklypą išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai, netoli yra sodai, prie magistralinio kelio yra komercinės paskirties objektų statybos sklypas. Viename iš besiribojančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų Apynio g. 38, Pagirių k. (sklypo kad.Nr. 5227/0003:62) yra ūkininko sodyba, kurioje pastatyti ir įregistruoti trys pagalbinio ūkio pastatai. Vienam iš jų šiuo metu keičiama paskirtis į gyvenamąją. Projektuojant planuojamame sklype Nr.2 pastatą, turi būti įvertintas priešgaisrinis atstumas iki gretimame sklype stovinčių pastatų ir reikalui

esant naudojamos kompensacinės priemonės. Kitas artimiausias gyvenamasis namas yra sodų teritorijoje nutolęs nuo planuojamo sklypo Nr.2 (Apynio g. 40, Pagirių k.) apie 50 m.

Planuojamos ūkinės veiklos įtaka gyvenamajai aplinkai:

Projektuojant logistikos centrą turi būti užtikrinta saugi gyvenamoji aplinka, vadovaujantis LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu (21 str. 1 p.).

Rengiant detaliojo plano koregavimą buvo atliktas „Logistikos sandėlių plėtros Pagirių kaime, Garliavos seniūnijoje triukšmo ir oro taršos vertinimas“ (UAB „Infraplanas“, 2018-09). Vertinimo ataskaita ir jos priedai pridedami.

Analizuojant triukšmą, buvo įvertinti tiek esami, tiek planuojami lengvojo ir sunkiojo transporto srautai, sunkvežimiai su šaldymo kompresoriais, sandėliuose naudojami elektriniai krautuvai, taip pat kondensatorių ventiliatoriai, esantys ant kompresorinės stogo, pramoniniai kompresoriai ir ant stogo esančių ventkamerų bei kanalinio ventiliatoriaus keliamas triukšmas ir tai, kad logistikos veikla esamame bei planuojamame sandėliuose vykdoma visą parą. Taip pat įvertintas foninis triukšmas, kurį sukuria valstybinės reikšmės keliai Nr. A5 (Marijampolės g.) ir 130 (Kauno g.). Išvadose nurodoma, kad esamos situacijos skaičiavimais nustatyta, jog artimiausia gyvenamoji aplinka adresu Apynio g. 38 patenka į didesnio nei leidžiama nakties triukšmo zoną. Triukšmo viršijimo priežastis – sunkusis transportas su šaldymo kompresoriais bei manevravimas. Planuojamas naujas sandėlis suformuotų barjerą tarp ūkinės veiklos ir artimiausios gyvenamosios aplinkos. Skaičiavimais nustatyta, kad planuojamame sandėlyje šaldytų produktų kompresorinė bei kondensatorių ventiliatoriai turi būti projektuojami šiaurinėje pastato pusėje, priešingoje pusėje nei yra gyvenama aplinka. Įgyvendinus plėtrą, o kompresorinę suprojektavus šiaurinėje pastato dalyje, prognozuojama, kad triukšmo lygio viršijimų pagal HN 33:2011 nebūtų, o į didesnio nei leidžiama triukšmo zoną nepatektų jokia gyvenamoji aplinka. Analizuojant bendrą akustinę aplinką (kartu su foniniu triukšmu), prognozuojama, kad dėl planuojamo užstatymo artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje adresu Apynio g. 38 triukšmo lygis sumažėtų ~7 dB(A). Aplinkoje vyrautų transporto sukeltas triukšmas valstybinės reikšmės kelyje, o viršijimų pagal HN 33:2011 nebūtų.

Sklype esančio bei planuojamo logistikos centrų veikloje jokie gamybos procesai nenumatomi, todėl pati veikla oro taršos nesąlygoja. Vertinant oro taršą įvertinta transporto priemonių bei sklype esančio pastato šildymui ir karšto vandens ruošimui naudojamų 5 suskystintomis dujomis kūrenamų katilų, kurių bendra galia – 226 kW, veikimo metu susidaranti oro tarša. Numatoma, kad po planuojamos plėtros dujinių katilų veikla išliks nepakitusi, o transporto veikla suintensyvės. Teršalų emisijos kiekio skaičiavimų rezultatai parodė, kad planuojamos ūkinės veiklos generuojamas motorinių transporto priemonių aktyvumas, įvertinus tiek esamą, tiek planuojamą intensyvumą, yra pernelyg menkas, kad sukeltų bent kiek apčiuopiamą oro taršą. Atlikus modeliavimą daroma išvada, kad esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu į aplinkos orą yra ir bus išmetami teršalai KD_{10} ; $KD_{2,5}$, NO_2 , CO , LOJ . Atliktas teršalų sklaidos modeliavimas ir rezultatų analizė parodė, kad dėl planuojamos ūkinės veiklos teršalų koncentracijos ore ribinės vertės nebus viršijamos. Reikšmingo neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei ir gyvenamajai aplinkai nebus, galimas taršos padidėjimas koncentruosis planuojamos ūkinės veiklos sklype, o už sklypo ribų dominuojanti išliks foninė tarša.

Esama sandėliavimo veikla ir planuojamas jos išplėtimas neįtakos technologinių procesų ir/arba cheminių medžiagų, sąlygojančių kvapų susidarymą, išsiskyrimo į aplinką, todėl planuojama ūkinė veikla neturi ir neturės jokio poveikio aplinkos taršai kvapais.

Tamsiuoju paros metu sandėlių iškrovimo-pakrovimo zonos apšviestos, nes veikla vykdoma visą parą. Todėl plečiant veiklą ir pastačius planuojamą pastatą, visa parkavimo-manevravimo bei iškrovimo-pakrovimo zona liktų tarp pastatų, būtų suformuotas vidinis kiemas. Todėl intensyvus

apšvietimas, nukreiptas į šią zoną, bus užstotas planuojamo pastato ir nevargins artimiausios gyvenamosios aplinkos ar greta esančios sodų bendrijos gyventojų.

Apšvieta ir insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nustatytus privalomus reikavimus, pagal kuriuos 1-3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių namuose bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Atlikus insoliacijos modeliavimą nustatyta, kad pastačius sandėlį pagal statybos techniniais reglamentais ir kitais įstatymais nustatytą minimalų atstumą iki sklypo Apynio g. 38 ribos, gyvenamasis pastatas šiame sklype šešėlyje būtų ne ilgiau kaip 1 valandą ryte (nuo 7 val. iki 8 val. ryto, pastačius 12,5 m aukščio sandėlį išlaikant 5 m atstumą iki sklypo ribos). Statant 20 m aukščio pastatą ir išlaikant privalomą 8,75 m atstumą iki sklypo ribos, gyvenamas namas Apynio g. 38 tandomas nebūtų. Insoliacijos modeliavimo schema pridedama.

Inžineriniai tinklai:

Nagrinėjamoje teritorijoje centralizuotų miesto inžinerinių tinklų nėra, artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami geriamojo vandens tiekimo tinklai yra Stanaičių k., nutolę atstumu ~1,4 km, nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklai yra Ilgakiemio k., nutolę atstumu ~3,7 km, paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklai yra Garliavos g., Mastaičių k., nutolę ~3,7 km. Todėl rengiant pastatų ir statinių techninius projektus, gali būti jungiamasi prie šių tinklų, gavus UAB „Giraitės vandenys“ technines prisijungimo sąlygas arba parenkamas kitas ekonomiškai ir techniškai pagrįstas alternatyvus aprūpinimo geriamuoju vandeniu ir nuotekų tvarkymu variantas. Planuojamame sklype Nr.1 esantis sandėliavimo paskirties pastatas naudojasi vietiniais inžineriniais tinklais: vandens tiekimui arteziniu vandens gręžiniu, nuotekų tvarkymui – buitinių nuotekų valymo įrenginiu, lietaus nuotekų tvarkymui – lietaus nuotekų valymo įrenginiu. Visi šie įrenginiai buvo suprojektuoti ir įrengti kartu su pastato projektu. Detaliojo plano keitimu šio sklypo inžinerinių tinklų sprendinių keisti nenumatoma. Sklype Nr.2 numatomos galimos vietos arteziniam vandens gręžiniui ir buities bei lietaus nuotekų valymo įrenginiams. Nuotekų tvarkymui sklype numatomi vietiniai uždaro tipo biologiniai valymo įrenginiai. Išvalytas vanduo išleidžiamas į sklype esantį priešgaisrinį tvenkinį. Lietaus nuotekos nuo kietų dangų turės būti surenkamos ir išvalomos lietaus nuotekų valymo įrenginiuose ir išleidžiamos į sklype esantį priešgaisrinį tvenkinį. Paviršinių nuotekų tinklai turi būti tvarkomi vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išvalytų nuotekų, išleidžiamų į aplinką, užterštumas neturi viršyti LR įstatymais ir teisės aktais nustatytų normų. Įrenginių vietos sąlyginės, sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Prisijungimo prie elektros tinklų sprendiniai atitinka 2004-05-14 patvirtintą detalųjį planą. Planuojamame sklype Nr.1 yra įrengta modulinė transformatorinė pastotė. Jai nustatytas ir įregistruotas servitutas AB LESTO. Pirminiame detaliojame plane numatytas dar vienas servitutas transformatorinei pastotei naikinamas, nes 2013-08-29 patvirtintame detaliojo plano koregavime buvo sujungti du gretimi sklypai. Planuojamame sklype Nr. 1 esantis sandėliavimo paskirties pastatas prie elektros tinklų prijungtas, jokie šio sklypo elektros sprendiniai nekeičiami. Sklype Nr. 2 planuojamas pastatas turės būti prijungtas prie elektros tinklų nuo sklype Nr.1 esančios transformatorinės, techninio projekto rengimo metu gavus technines prisijungimo sąlygas. Elektros kabeliai, projektuojami po važiuojamąja dalimi turi būti klojami apsauginiame PVC dėkle. Tinklai iki sklypo Nr.2 bus vedami sklype Nr.1 projektuojamais servitutais inžinerinių tinklų tiesimui. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Centralizuotų dujų tiekimo tinklų teritorijoje nėra. Paklojus tinklus, prisijungimas prie jų turi būti sprendžiamas atskiru techniniu projektu gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus tiesiančių ir eksploatuojančių organizacijų. Sklype Nr.1 esantis sandėliavimo paskirties pastatas naudoja suskystintas dujas. Šiuo projektu jokie sprendiniai nekeičiami.

Visos sklype esančios ryšių linijos išsaugomos. Sklype Nr. 1 esantis pastatas prie ryšių linijų tinklų prijungtas. Ryšių tinklų prijungimas ir tiesimas iki planuojamame sklype Nr.2 numatomo pastato turi būti vykdomas techninio projekto metu gavus prisijungimo sąlygas iš Telia Lietuva, AB. Ryšių tinklas iki sklypo Nr. 2 bus tiesiamas sklype Nr. 1 projektuojamais servitutais, skirtais inžinerinių tinklų tiesimui ir naudojimui.

Gaisrų gesinimui planuojamame sklype Nr.2 yra priešgaisrinis tvenkinys. Šis tvenkinys naudojamas ir planuojamame sklype Nr.1 esančio pastato gaisrų gesinimo įrenginiams: vandentiekio linija tvenkinys sujungtas su gaisrinio hidrantu, esančiu sklypo pietinėje pusėje. Šio pastato gaisrų gesinimas išspręstas techninio projekto rengimo metu, todėl šiuo detaliojo plano keitimu jokie sprendiniai nekeičiami ir nekoreguojami. Sklype Nr.2 numatomas pastatas taip pat bus gesinamas iš sklype esančio priešgaisrinio tvenkinio. Papildomų gaisrinių hidrantų reikalingumas, vieta ir talpa turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu, pagal konkrečius projektuojamo pastato parametrus. Aplink esančių ūkinių, gyvenamųjų bei sodo paskirties pastatų gaisrų gesinimui taip pat yra tvenkiniai sklypuose kad.Nr. 5227/0003:62 (Apynio g. 38, Pagirių k.), kad.Nr. 5227/0003:473 (Apynio g. 32, Pagirių k.) bei valstybinėje žemėje sodų teritorijoje. Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ nustatomas vienu metu kilusių gaisrų skaičius vietovėje yra 1, gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Statybos zona nuo sklypų ribų atitraukiama ne mažiau kaip 5 m, paliekant ne siauresnį kaip 3,5 m pločio apvažiavimą aplink būsimą pastatą. 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). Privažiavimui prie priešgaisrinio tvenkinio bei gaisrinės technikos apsisukimui planuojamuose sklypuose numatomi kelio servitutai (tarnaujantys daiktai), ne mažesnė kaip 12x12 m apsisukimo aikštelė. Toks pat servitutas buvo numatytas ir 2004-05-14 patvirtintu detalioju planu suplanuotame sklype kad.Nr. 5227/0003:484, nors Registrų centre jis ir neįregistruotas. Prie gaisrinių rezervuarų ir vandens telkinių turi būti fluorescencinės arba nakties metu apšviestos rodyklės. Vandens telkinyje turi tilpti 100% vandens kiekio gaisrui gesinti. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomas pastatas nutolęs nuo gretimų sklypų ribų ne mažiau kaip 5 m (tiek atitraukta projektuojama statybos zona). Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Šiuo metu artimiausias ūkinis pastatas nuo planuojamos statybos zonos yra nutolęs apie 6,7 m, kitas, kuriam šiuo metu keičiama paskirtis į gyvenamąją, – apie 8 m, todėl rengiant sandėliavimo paskirties pastato projektą į tai turi būti atsižvelgta ir reikalui esant taikomos kompensacinės priemonės. Gaisrų gesinimo sprendiniai bus tikslinami ir konkretizuojami rengiant techninį projektą.

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 ar į perdirbimo gamyklas.

Rengiant inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu.

Sklypuose yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Todėl vykdant pastatų ir inžinerinių tinklų statybą turi būti užtikrintas drenažo veikimas gretimuose sklypuose, kiek tai priklauso nuo planuojamame sklype esančios drenažo sistemos.

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: maksimalus leistinas pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje – <2,5, maksimalus pastatų aukštis – 30 m, užstatymo tankumas <0,8. Teritorija taip pat patenka į esamus detaliai išžvalgytus naudingųjų iškasenų telkinius išgaunamus šachtiniu būdu. Teritorijoje yra išžvalgytas anhidrito telkinys.

2013 m. buvo parengtas ir 2013-08-29 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-350 patvirtintas sklypo Marijampolės g. 27 (kad.Nr. 5227/0003:33) detalusis planas: Sprendimas dėl Kauno r.sav. Garliavos apyl.sen. Pagirių k. žemės sklypų, kadastrinis Nr. 5227/0003:481 ir 5227/0003:482, detaliojo plano patvirtinimo, sujungimo, naudojimo būdo ir pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, statybos reglamento ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo. Šiuo detalioju planu buvo suformuotas sklypas Marijampolės g. 27, sujungus du ankstesniu detalioju planu suprojektuotus sklypus į vieną.

PRIEDAI:

1. Logistikos sandėlių plėtros Pagirių k. triukšmo ir oro taršos vertinimas;
2. Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinys DPK-02.

PV architektė Kristina Burdulytė