

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Detaliųjų planų keitimas
sklypuose kad.Nr. 5247/0007:230, 231 ir 491, Jonučių k., Kauno r.,

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliųjų planų, patvirtintų Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. TS-209, keitimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-11-15 įsakymu dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo Nr. ĮS-2053;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1100 (2018-12-07);
- 2018-11-30 Kauno r.sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-2168 patvirtinta „Kauno r.sav. tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 patvirtinto detaliojo plano koregavimo šiuose žemės sklypuose Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0007:230, kadastro Nr. 5247/0007:231 darbų programa“.

Žemės sklypų kad.Nr. 5247/0007:230, 5247/0007:231 ir 5247/0007:491, Jonučių k., Kauno r., detaliųjų planų koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-18-629.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 patvirtintų žemės sklypų Kauno r.sav., Alšėnų sen., Kampiškių k., kadastro Nr. 5247/0007:230 ir kadastro Nr. 5247/0007:231 detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento keitimas žemės sklypuose Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0007:230, kurio plotas 1,9886 ha, kadastro Nr. 5247/0007:231, kurio plotas 2,0000 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

- Koreguoti Kauno r.sav. tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. TS-209 patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus, t.y.:
- Pakeisti žemės sklypo Kauno r.sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0007:491, kurio plotas 1,3114 ha, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) ir jį sujungti su sklypais kadastro Nr. 5247/0007:230 ir Nr. 5247/0007:231 į vienąsklypą;
- Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimu numatoma sujungti sklypus kad.Nr. 5247/0007:230, 5247/0007:231 ir 5247/0007:491, esančius Jonučių k., Kauno r.sav., suformuotam sklypui nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentus.

Teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 1

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

Sklypo plotas: 5,3000 ha;

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

Žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: 15 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 0,63;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 1,2;

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.;

-XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos: lietaus nuotekų apsaugos zona po 10 m pl.;

-XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai (1,6864 ha);

-XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos: visas formuojamas sklypas patenka į vandenvietės cheminės taršos apribojimo 3-ąją apsaugos juostą.

Servitutai:

- Kelio servitutas S1 (tarnaujantis daiktas) – jungiamojo kelio pagal Kauno r.sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius įrengimui, plotas – 0,3620 ha (padidinamas įregistruotas kelio servitutas).
- Servitutas S2 (tarnaujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu, tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, tarp jų modulinę TP, tinklus tiesiančioms ir eksploatuojančioms organizacijoms. Plotas – 0,1066 ha (projektuojamas servitutas).
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) – teisė eiti, važiuoti keliu per sklypo kad.Nr. 5247/0007:229 dalį (po sklypo kad.Nr.5247/0007:229 DP koregavimo padidėjo nuo 0,0716 ha iki 0,2073 ha: nuo 4 m pločio iki 11 m pločio).
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) – teisė naudotis keliu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:493. Plotas – 0,0042 ha, plotis – 4 m.
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) – teisė naudotis keliu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:496. Plotas – 0,0239 ha, plotis – 4 m.
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) – teisė naudotis keliu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:492. Plotas – 0,0439 ha, plotis – 4 m.

Į formuojamą sklypą patenkama įregistruotu servitutiniu pravažiuoju iš Kalvarijos gatvės per sklypą kad.Nr. 5247/0007:229. Šiam sklypui buvo parengtas ir 2018-01-08 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ĮS-33 patvirtintas detaliojo plano koregavimas, kuriuo įregistruotas 4 m pločio servitutas praplatintas iki 11 m (plotas nuo 716 m² padidėjo iki 2073 m²). Servitutas skirtas tiek patekimui į planuojamą sklypą, tiek jungiamojo kelio įrengimui. Vienas iš sujungiamų sklypų kad.Nr. 5247/0007:491 turi patekimą iš Gervuogių gatvės įregistruotais 4 m pločio kelio servitutais per sklypus kad.Nr. 5247/0007:493, 5247/0007:496 ir 5247/0007:492. Šis servitutas yra per siauras patekimui į formuojamą pramonės ir sandėliavimo objektų statybos sklypą, tačiau gali būti naudojamas kaip papildomas priešgaisrinis privažiavimo kelias. Formuojamo sklypo pietinėje pusėje, lygiagrečiai keliui Nr. A5 yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypas kad.Nr. 5247/0007:1177, kuris turi nuovažą nuo magistralinio kelio Nr. A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai. Lygiagrečiai magistraliniam keliui, kaip tai numatyta Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ajame pakeitime, sklypo ribose numatoma zona jungiamajam keliui įrengti. Ši zona -servitutas sujungia įregistruotą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypą kad.Nr. 5247/0007:1177 su sklype kad.Nr. 5247/0007:229 suplanuota zona (servitutu) jungiamojo kelio įrengimui (žiūr. brėžinį DPK-03 „Transporto schema“). Prisiderinant prie esamo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypo, planuojamame sklype praplatinama dalis įregistruoto kelio servituto, kurio plotas padidėja nuo 3218 m² (1335 m² +1883 m²) iki 3620 m². Naujos nuovažos nuo magistralinės reikšmės kelio nenumatomos.

Ankstesniuose detaliuosiuose planuose numatyti servitutai privažiavimui prie planuojamų transformatorinių pastočių, kurie taip pat skirti elektros kabelių tiesimui bei eksploatavimui, naikinami, nes jie buvo numatyti ties sujungiamų sklypų kad.Nr. 5247/0007:230 ir 5247/0007:231 riba. Detaliojo plano keitimo sprendiniuose planuojamos transformatorinės vietą numatoma perkelti prie sklypo šiaurės rytų ribos, netoli komercinės paskirties sklypo kad.Nr. 5247/0007:772. Numatomos transformatorinės statybai, elektros tinklų iki jos tiesimui bei privažiavimo keliams formuojamas servitutas S2 (tarnaujantis daiktas).

Sklype numatoma projektuoti logistikos centrą su sandėliavimo, gamybinėmis ir biuro patalpomis. Sanitarinė apsaugos zona nenustatoma. Įvairios prekės, t.y. buitinė technika, ūkio prekės, tekstilės gaminiai, baldai, apdailinės statybinės medžiagos ir panašios prekės, gaunamos iš

užsienio firmų ir vietinių tiekėjų, bus atvežamos autotransportu, iškraunamos elektriniais pakrovėjais ir sandėliuojamos. Dalis pastato gali būti skirta gamybinėms ir administracinėms patalpoms. Techninio projekto rengimo metu numačius veiklą, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo rūšių sąrašus, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas.

Pagal numatomą užstatymo tankumą, planuojamo sklypo užstatymas negali būti didesnis nei 33390 m². Todėl, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, sklype numatomos parkavimo aikštelės, talpinančios ne mažiau kaip 167 stovėjimo vietas (skaičiuojant po 1 automobilio stovėjimo vietą 200 m² sandėlių ploto). Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu, pagal projektuojamo pastato pagrindinių patalpų plotą ir patalpų pasiskirstymą pagal jų naudojimo paskirtį. Sunkiojo transporto manevravimo zoną bei dalį automobilių stovėjimo vietų siūloma numatyti magistralinio kelio apsaugos zonoje, tačiau ne arčiau kaip 15 m nuo magistralinio kelio briaunos, taip kuo labiau atitraukiant nuo gyvenamųjų teritorijų. Sklype atsiradęs sandėliavimo paskirties pastatas tarnautų kaip barjeras tarp sunkiojo transporto manevravimo zonos ir gyvenamųjų teritorijų. Techninio projekto rengimo metu nusprendus sunkiojo transporto manevravimo zoną perkelti arčiau gyvenamųjų teritorijų, turi būti įvertintas transporto keliamas triukšmas ir, esant reikalui, atlikti triukšmo skaičiavimai bei taikomos kompensacinės priemonės. Lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelės turi išlaikyti privalomus minimalius atstumus iki gretimų gyvenamųjų bei visuomeninių pastatų langų pagal „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ reikalavimus: 11-50 vietų stovėjimo aikštelė turi išlaikyti ne mažesnę kaip 15 m atstumą iki gyvenamųjų ir 10 m atstumą iki visuomeninių pastatų langų, 51-100 vietų stovėjimo aikštelė atitinkamai turi išlaikyti ne mažesnę kaip 25 m atstumą iki gyvenamųjų ir 15 m iki visuomeninių pastatų langų. Kadangi gretimuose sklypuose pastatų kol kas nėra, atstumas matuojamas iki gretimuose sklypuose galimos statybos zonos. Vaikų ar medicinos įstaigų aplinkinėse teritorijose nėra, todėl atstumai iki šių įstaigų nevertinami. Tiek reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius, tiek jų išdėstymas sklype, detalizuojami rengiant techninį projektą ir žinant konkrečius projektuojamo pastato parametrus.

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". Sklype saugotinių želdinių, augančių ne miško paskirties žemėje, įregistruota nėra.

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

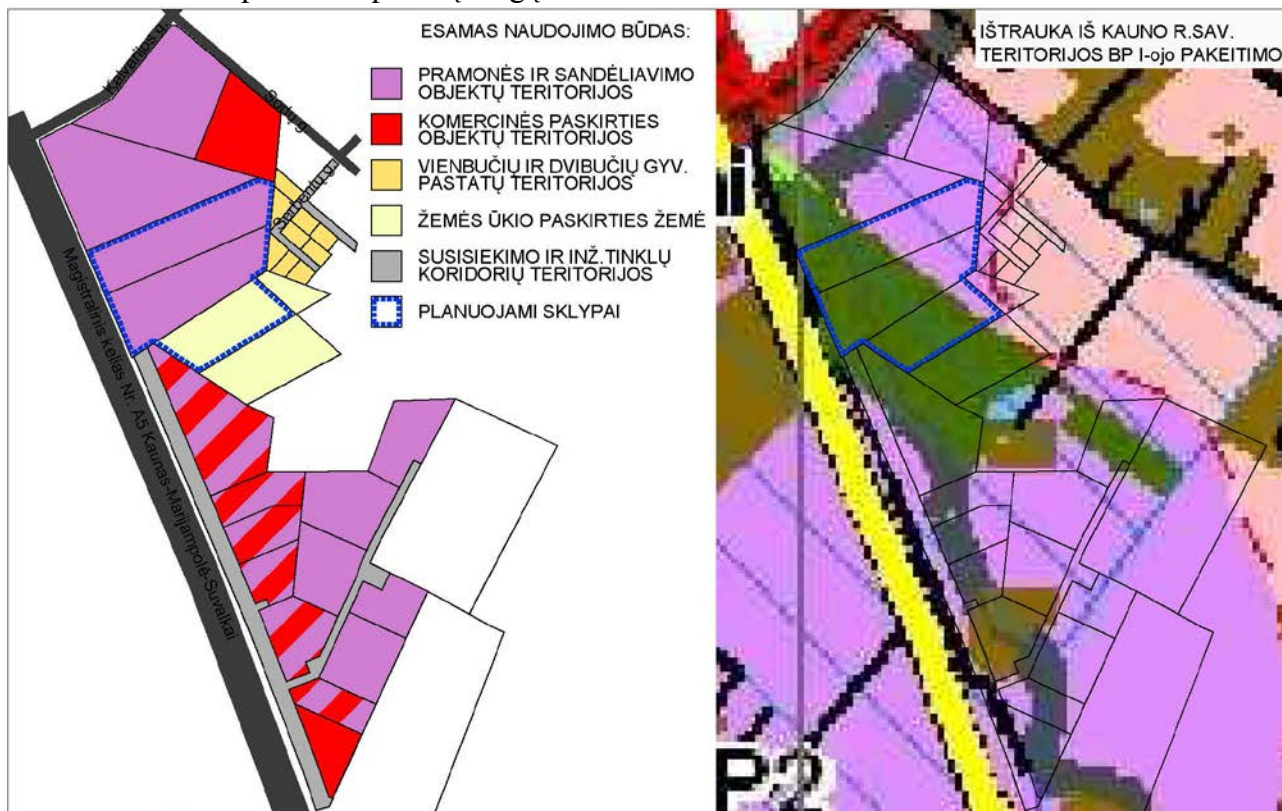
Detaliojo plano keitimo sprendiniuose pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytas sąlyginai ir gali būti koreguojamos techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Techninio projekto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

Planuojamas sklypas patenka į Kampiškių vandenvietės cheminės taršos apribojimo 3-ąją apsaugos juostą, todėl vykdant bet kokią veiklą sklype, turi būti vadovujamasi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XX skyriumi.

Aplinkui nagrinėjamą sklypą yra pramonės ir sandėliavimo objektų, komercinės paskirties objektų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų statybos sklypai bei žemės ūkio paskirties teritorijos. Planuojamame sklype numatoma ūkinė veikla neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės, nes jokia tarši ar pavojinga veikla sklype nenumatoma, visa sunkiojo transporto manevravimo zona planuojama magistralinio kelio apsaugos zonoje, maksimaliai nutolusi nuo gyvenamųjų teritorijų, atviros automobilių stovėjimo aikštelės visus privalomus atstumus iki kitos paskirties pastatų langų išlaiko.



Inžineriniai tinklai:

Sklypą numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, vadovaujantis UAB „Kauno vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, nes UAB „Kauno vandenys“ priklausantys vandentiekio ir nuotekų tinklai yra nutolę nuo planuojamos teritorijos ~0,5 km, o artimiausi UAB „Giraitės vandenys“ priklausantys vandentiekio ir nuotekų tinklai nutolę atitinkamai ~5,2 km ir ~6,6 km. Vandens tiekimui planuojama jungtis prie esamos d200mm vandentiekio, o buitinių nuotekų surinkimui prie d200 mm ūkio-buities nuotekų linijų Kalvarijos ir Sodų gatvių sankirtoje. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Optimaliausias sprendimas lietaus nuotekų surinkimui yra jungtis prie gretimame sklype kad.Nr. 5247/0007:229 praeinančios lietaus nuotekų linijos, priklausančios UAB „Sanitex“. Artimiausias šulinys yra visai greta planuojamos teritorijos ribos, sklype kad.Nr. 5247/0007:229 įregistruotame servitute. Tam techninio projekto rengimo metu turi būti gautas lietaus nuotekų linijos savininko sutikimas raštu. Alternatyvi galimybė būtų jungtis prie paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklų Liepų g., nutolusių ~1,7 km, pagal UAB „Giraitės vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas. Šiuo atveju lietaus nuotekų linija būtų tiesiama per kitus privačius žemės sklypus, todėl techninio projekto rengimo metu turėtų būti gauti šių sklypų savininkų sutikimai raštu. Išleidžiamos nuotekos turėtų būti išvalytos iki teisės aktų nustatytų reikalavimų, todėl sklypo ribose numatoma sąlyginė vieta lietaus nuotekų valymo įrenginiui. Tiek nuotekų valymo įrenginio vieta ir pajėgumai, tiek prisijungimo prie nuotekų linijos sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu, parenkant optimaliausius ir ekonomiškiausius sprendimus.

Sklype kad.Nr. 5247/0007:491 ir dalyje sklypo kad.Nr. 5247/0007:231 yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai. Vykdamas pastatų ir inžinerinių tinklų statybą turi būti užtikrintas drenažo veikimas gretimuose sklypuose, kiek tai priklauso nuo planuojamame sklype esančios drenažo sistemos. Reikalui esant turi būti parengtas melioracijos statinių rekonstravimo projektas arba drenažo vamzdžiai užaklinami užkemšant esamų drenų galus plastmasiniais kamščiais prie planuojamo sklypo kad.Nr. 5247/0007:491 ribos. Melioracijos statinių projektavimą, statybą bei jų techninę priežiūrą turi teisę atlikti įmonės ar asmenys, turintys Žemės ūkio ministerijos išduotą tos techninės veiklos atestatą.

Prisijungimo prie elektros tinklų techninės prisijungimo sąlygos turi būti gautos rengiant pastatų techninius projektus. Detaliojo plano keitimu pakeičiama 2006-09-28 patvirtintuose detaliuosiuose planuose numatyta transformatorinių vieta. Kadangi sklypai sujungiami, planuojama transformatorinės vieta perkeliama į formuojamo sklypo šiaurės rytų pusę, netoli komercinės paskirties sklypo kad.Nr. 5247/0007:772, kad netrukdytų planuojamam užstatymui. Tiek planuojamai transformatorinei ir elektros tinklams, tiek patekimui iki jos sklypo ribose numatomas servitutas. Nuo transformatorinės iki būsimų pastatų projektuojamos 0,4 kV kabelių linijos. Elektros kabeliai, projektuojami po važiuojamąją dalimi turi būti klojami apsauginiame PVC dėkle. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Centralizuotų dujų tiekimo tinklų teritorijoje nėra. Artimiausi tinklai nutiesti Kalvarijos, Sodų bei Serbentų gatvėse. Paklojus tinklus, prisijungimas prie jų turi būti sprendžiamas atskiru techniniu projektu gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus tiesiančių ir eksploatuojančių organizacijų.

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

Gaisrų gesinimas techninio projekto rengimo metu turėtų būti projektuojamas iš centralizuoto vandentiekio sistemos, nes pastatą numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Šiuo metu artimiausi UAB „Kauno vandenys“ priklausantys gaisriniai hidrantai yra ties Kalvarijų ir Sodų gatvių bei ties Kalvarijų ir Vyšnių gatvių sankirtomis, nutolę nuo projektuojamos statybos ribos atitinkamai ~500 ir ~600 m. Kaip alternatyva, sklypo ribose numatomos vietos priešgaisriniais vandens rezervuarams, kurių reikalingumas, vieta ir talpa turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu. Statybos zona nuo sklypo ribų atitraukiama ne mažiau kaip 5 m, paliekant ne siauresnę kaip 3,5 m pločio apvažiavimą aplink būsimą pastatą. Į formuojamą sklypą priešgaisrine technika patekti galima dviem įvažiavimais: kelio servitutu per sklypą kad.Nr. 5247/0007:229 iš Kalvarijos gatvės ir įregistruotais kelio servitutais per sklypus kad.Nr. 5247/0007:493, 5247/0007:496 ir 5247/0007:492 iš Gervuogių gatvės. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio). Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomas pastatas bus nutolęs nuo sklypo ribų ne mažiau kaip 5 m, o nuo pusės, kur ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis, ne mažiau kaip 20 m (tiek atitraukta projektuojama statybos zona). Šiuo metu gretimuose sklypuose pastatų nėra, todėl atstumas vertinamas iki gretimų sklypų statybos zonos. Gretimame sklype kad.Nr. 5247/0007:229 detaliojo plano koregavimu nustatyta statybos zona nuo sklypo ribos

atitaukta 5 m, todėl atstumas tarp numatomų pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatų bus ne mažesnis kaip 10 m. Įvertinant, kad artimiausiuose gyvenamosios paskirties sklypuose pastatai gali būti statomi ne arčiau kaip 3 m nuo sklypo ribos, tarp planuojamo pastato ir gyvenamųjų pastatų būtų išlaikytas ne mažesnis kaip 23 m pločio laisvas neužstatytas žemės plotas. Tarp sklype planuojamos statybos zonos ir sklypo kad.Nr. 5247/0007:772 planuojama transformatorinė, todėl tarp abiejuose sklypuose esančių statybos zonų išlaikomas ne mažesnis kaip 10 m atstumas. Tarp planuojamos statybos zonos ir sklype kad.Nr. 5247/0007:1116 esančios statybos zonos išlaikomas ne mažesnis kaip 14 m atstumas. Nuo gretimų žemės ūkio paskirties žemės sklypų planuojama statybos zona taip pat atitaukta 5 m atstumu. 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.

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.

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 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. Dalis nagrinėjamų sklypų teritorijos pagal bendrąjį planą patenka į sodų teritorijas, tačiau šioje vietoje jokių sodų nėra, aplinkui pramonės ir sandėliavimo bei komercinės teritorijos, šiaurės rytų pusėje prasideda gyvenamieji kvartalai.

PV architektė Kristina Burdulytė