

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis sklypų savininkų prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. ĮS-779, 2020 m. balandžio 22 d. teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-369 bei planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa.

Planavimo organizatorius – Kauno r. sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatoriai – sklypų savininkės UAB „GB investicijos“, UAB „Gamybos žemė“, „Gyvūnų žemė“ UAB, Pakelės biuras UAB, UAB „Scania Lietuva“.

Planavimo uždaviniai – 2008-05-29 Kauno rajono savivaldybės tarybos 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 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.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojami sklypai yra Kauno rajone, Žemaitkiemio kaime, verslo ir pramonės teritorijoje, prie automagistralės A1. Teritorija vakarine kraštine ribojasi su Automagistrale A1, rytine – su Žemaitkiemio g., kitomis – su privačiais sklypais. Planuojami sklypai išsidėstę abipus Ozo gatvės (akligatvio), užsibaigiančios apsisukimo aikštele. Sklypai tušti, registruotų pastatų juose nėra. Patekimas į planuojamą teritoriją – iš dubliuojančio kelio, kuris šiuo metu ties Ozo gatve užsibaigia. Įvažiavimas į atskirus sklypus – iš Ozo gatvės. Teritorijoje įrengta melioracijos sistema, kuri rekonstruota pagal 2008m. E. Nacevičiaus firmos „Edmeta“ parengtą projektą ir šiuo metu saugotinas tik kanalizsuotas Ledos upelis bei naujai paklotos drenos pietinėje teritorijos pusėje. Taip pat teritorijoje, infrastruktūros paskirties sklype, įrengta elektros pastotė, buitinių nuotekų valymo įrenginiai, lietaus kanalizacija, dujos.

Artimiausi pastatai – restoranas „Via Baltica“ pietinėje pusėje, „Hegelmann transporte“ sandėliai ir metaliniai automobilių detalių prekybos angariai šiaurinėje.

Duomenys apie sklypus:

- Sklypas registro Nr. 44/1114600, kadastro Nr. 5217/0010:834:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 1,2085 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 4, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB „Gyvūnų žemė“;

- Sklypas registro Nr. 44/1114666, kadastro Nr. 5217/0010:835:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 1,2086 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 2, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB „Gyvūnų žemė“;

- Sklypas registro Nr. 44/1114678, kadastro Nr. 5217/0010:836:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 0,8581 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 6, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: Pakelės biuras UAB;

- Sklypas registro Nr. 44/1114691, kadastro Nr. 5217/0010:837:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 0,8176 ha (pagal kadastrinius

matavimus), adresas: Ozo g. 8, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “Gamybos žemė”;

- Sklypas registro Nr. 44/1114695, kadastro Nr. 5217/0010:838:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 1,3861 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 13, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “GB investicijos”;
- Sklypas registro Nr. 44/1114704, kadastro Nr. 5217/0010:839:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 1,3223 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 11, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “GB investicijos”;
- Sklypas registro Nr. 44/1114712, kadastro Nr. 5217/0010:840:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 1,3408 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 9, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “Scania Lietuva”;
- Sklypas registro Nr. 44/1114712, kadastro Nr. 5217/0010:841:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties objektų teritorijos/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 1,3566 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 7, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “Scania Lietuva”;
- Sklypas registro Nr. 44/2112566, kadastro Nr. 5217/0010:1136:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos), plotas: 1,1621 ha (pagal kadastrinius matavimus), Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “GB investicijos”;
- Sklypas registro Nr. 52/41843, kadastro Nr. 5217/0010:153:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 4,3457 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 12, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “Gamybos žemė”, UAB “GB investicijos”;
- Sklypas registro Nr. 52/47723, kadastro Nr. 5217/0010:217:
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos), plotas: 2,1307 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Ozo g. 10, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso: UAB “Gamybos žemė”;

Įregistruoti apribojimai naudoti sklypais:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos;
- Kelių apsaugos zonos;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- Elektros linijų apsaugos zonos;
- Dujotiekių apsaugos zonos;
- Ryšių linijų apsaugos zonos.

Sklypuose pastatų, įregistruotų saugotinių želdinių nėra. Yra įregistruotų servitutų:

- sklypuose kadastro Nr. 5217/0010:834, 5217/0010:836, 5217/0010:837, 5217/0010:838, 5217/0010:839, 5217/0010:840, 5217/0010:841 - viešpataujantis servitutas sklype kadastro Nr. 5217/0010:154;
- sklype kadastro Nr. 5217/0010:1136 - viešpataujantis kelio servitutas per sklypus proj. Nr. 18-1, 18-2, 17-1, 17-2; tarnaujantis servitutas tiesti požemines ir antžemines komunikacijas bei tarnaujantis servitutas - teisė statyti MTT, tiesti 0,4kV, 10kV, 35kV kabelių linijas ir optinio ryšio kabelio linijas ir eksploatuoti šiuos įrenginius.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS

Detaliojo plano sprendiniai atitinka:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I pakeitimo sprendinius (jame- komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane nagrinėjamoje teritorijoje jokie sprendiniai nenumatyti. Teritorijoje vandentiekis, lietaus ir buitinės nuotekos yra įrengtos;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane nagrinėjamoje teritorijoje jokie sprendiniai nenumatyti. Lietaus kanalizacija kvartale yra įrengta.

Detaliojo plano rengimui išduotos planavimo sąlygos:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG140873;
- AB „ESO“ planavimo sąlygos Nr. REG139899;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento planavimo sąlygos Nr. REG140163;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG139938;
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG140066;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG141188;

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 1

Sklypo plotas: 24171 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „Gyvūnų žemė“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

- 1-teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- 2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 20 m;
- 3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,6;
- 4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,8;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Kelių apsaugos zonos;
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos.
4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.
5. Elektros tinklų apsaugos zonos.
6. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

102 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypuose Nr. 7,8,9,10.

103 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypuose Nr. 7,8,9,10.

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr. 7,8,9,10.

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 2

Sklypo plotas: 8581 kv.m.

Sklypo savininkas: Pakelės biuras UAB.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

- 1-teritorijos naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- 2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 30 m;
- 3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,6;
- 4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

102 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypuose Nr. 7,8,9,10.

103 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypuose Nr. 7,8,9,10.

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr. 7,8,9,10.

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 3

Sklypo plotas: 8176 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „Gamybos žemė“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 30 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,6;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

102 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypuose Nr. 7,8,9,10.

103 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypuose Nr. 7,8,9,10.

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr. 7,8,9,10.

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 4

Sklypo plotas: 42362 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „Gamybos žemė“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 30 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,6;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

102 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypuose Nr. 7,8,9,10.

103 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypuose Nr. 7,8,9,10.

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr. 7,8,9,10.

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 5

Sklypo plotas: 47770 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „GB investicijos“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 30 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,6;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

102 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypuose Nr. 7,8,9,10.

103 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypuose Nr. 7,8,9,10.

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr. 7,8,9,10.

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 6

Sklypo plotas: 26974 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „SCANIA Lietuva“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 20 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,6;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

2. Elektros tinklų apsaugos zonos.

3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

102 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku sklypuose Nr. 7,8,9,10.

103 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis sklypuose Nr. 7,8,9,10.

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypuose Nr. 7,8,9,10.

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 7

Sklypo plotas: 1031 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „GB Group“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I);

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

2. Kelių apsaugos zonos;

3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos.

4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

5. Elektros tinklų apsaugos zonos.

6. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (viešpataujantis servitutas) sklypuose Nr. 18-1, 18-2, 17-1, 17-2.

Tarnaujantis servitutas - teisė statyti transformatorines MT, tiesti 0,4kV, 10kV, 35kV kabelių linijas ir optinio ryšio kabelio linijas ir eksploatuoti šiuos elektros įrenginius (plotas ~350m²).

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 8

Sklypo plotas: 1066 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „GB Group“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I);

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

2. Kelių apsaugos zonos;

3. Elektros tinklų apsaugos zonos.
4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (viešpataujantis servitutas) sklypuose Nr. 18-1, 18-2, 17-1, 17-2.

Tarnaujantis servitutas - teisė statyti transformatorines MT, tiesti 0,4kV, 10kV, 35kV kabelių linijas ir optinio ryšio kabelio linijas ir eksploatuoti šiuos elektros įrenginius (plotas ~178m²).

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 9

Sklypo plotas: 9525 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „GB Group“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – Susisiekimio ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

(I);

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Kelių apsaugos zonos;
3. Elektros tinklų apsaugos zonos.
4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

202 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku.

203 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis

222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (viešpataujantis servitutas) sklypuose Nr. 18-1, 18-2, 17-1, 17-2.

Tarnaujantis servitutas - teisė statyti transformatorines MT, tiesti 0,4kV, 10kV, 35kV kabelių linijas ir optinio ryšio kabelio linijas ir eksploatuoti šiuos elektros įrenginius (plotas ~1899m²).

FORMUOJAMAS SKLYPAS NR. 10

Sklypo plotas: 1715 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „GB Group“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – Susisiekimio ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

(I);

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Servitutai:

202 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku.

203 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis.

222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (viešpataujantis servitutas) sklypuose Nr. 18-1, 18-2, 17-1, 17-2.

Planuojamoje teritorijoje esami sklypai sujungiami ir perdalijami į 10 sklypų, kurių 6 skirti komercinių ir pramoninių pastatų statybai, 4 – infrastruktūrai.

Patekimas į teritoriją, kaip ir buvo suplanuota ankstesniu detaliuoju planu, lieka iš dubliuojančio kelio, tačiau vadovaujantis magistralinio kelio A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda ruožo nuo 102,7-107,00 rekonstravimo projektu jo trasa bei Ozo gatvės važiuojamoji dalis yra patikslinta. Taip pat detalajame plane patikslinta magistralinio kelio juosta bei apsaugos zona. Ozo gatvė pratęsiama ir sujungiama su Žemaitkiemio gatve. Įvažiavimai į atskirus sklypus suplanuoti iš Ozo gatvės, įvažų vietos grafinėje dalyje pavaizduotos schematiškai ir rengiant techninius projektus gali būti keičiamos.

Sklype Nr. 1 planuojama statyti šunų viešbutį (~1000m²), veterinarijos kliniką (~1000m²), gyvūnų prekių parduotuvę (~1000m²), šunų parodų centrą su parodų salėmis, treniruočių salėmis ir t.t. bei administracinėmis patalpomis (~3000m²). Pastatui numatytas 230 vietų parkingas automagistralės apsaugos zonoje, vakarinėje sklypo dalyje, už kelio juostos ribų;

Sklypuose Nr. 2-5 - gamybiniai ir sandėliavimo pastatai su administracinėmis patalpomis. Konkreti veikla kol kas nėra aiški, parkavimo poreikis (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 107 p. reikalavimais) skaičiuojamas atitinkamai 70, 50, 170, 220;

Sklype Nr. 6 - krovinių automobilių techninio aptarnavimo centras su sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis. Numatytos 56 parkavimo vietos;

Parkavimo poreikis, neturint konkrečios ūkinės veiklos programos, skaičiuotas prognostinis, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Kadangi sklypai dideli, problemos su parkavimu nekils, esant poreikiui sutalpinti labai didelį automobilių skaičių arba kitais sumetimais, gali būti projektuojami požeminiai garažai. Parkavimo aikštelės išdėliotos išlaikant normatyvinius atstumus iki gretimų pastatų langų.

Pramonės ir sandėliavimo paskirties bei komercinės paskirties sklypuose 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 aprašu“. Sklypuose želdynams skiriamas plotas svyruoja nuo 14% iki 24% ploto.

Statybos zonos sklypuose projektuojamos vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ bei STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, taip pat atsižvelgiant į apribojimus. Kadangi pastatų aukštis reglamentuojamas iki 20m komercinės paskirties sklypuose ir iki 30m – pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypuose, statiniai iki 12,5m aukščio gali būti statomi 5 metrų atstumu nuo sklypų ribos, aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Detaliajame plane pastatų, statinių, parkavimo aikštelių 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. Techninio projekto rengimo metu nustatys, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus arba į juos pateks šių tinklų apsaugos zonos, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Aplinkui planuojamą teritoriją gyvenamųjų, visuomeninės paskirties pastatų, vaikų įstaigų, ligoninių nėra, todėl planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos neturės. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra numatyta tarši, reikšmingą neigiamą poveikį aplinkai galinti daryti veikla, o teritorija Kauno r. sav. Teritorijos bendrojo plano sprendiniuose patenka į komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, todėl gyvenamųjų namų, vaikų įstaigų, gydymo įstaigų aplink neatsiras. Tolesniuose projekto vystymo etapuose, numatant ūkinę veiklą, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, poveikio aplinkai vertinimo procedūros privalo būti atliekamos prieš rengiant techninį projektą arba jo sudėtyje, turint techninę užduotį, konkrečius ūkinės veiklos parametrus, apimtis bei technologinio proceso aprašymą.

Planuojami komerciniai bei pramonės/sandėliavimo pastatai bus aprūpinti visa reikalinga infrastruktūra, kadangi teritorijoje įrengti visi inžineriniai tinklai – vandentiekis, buitinės, lietaus nuotekos, elektra, ryšiai bei dujos. Įvadai į atskirus pastatus bus sprendžiami techniniuose projektuose, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu.

Sklypuose yra įregistruotų servitutų. Detaliajame plane jie yra patikslinti, aprašyti grafiniame dalyje.

Melioracijos sistema planuojamoje teritorijoje yra rekonstruota pagal 2008 m. E. Nacevičiaus firmos "Edmeta" parengtą projektą. Šiuo metu saugomas yra tik kanalizuo­tas Ledos upelis bei pietinėje pusėje pakloti drenažo vamzdžiai.

Gaisrų gesinimui yra numatytos kelios vietos priešgaisrinių rezervuarų įrengimui. Jie išdėstyti tolygiai planuojamoje teritorijoje, kad būtų galima efektyviai juos naudoti gaisro atveju. Rezervuarų užpildymas numatomas iš giluminių vandens gręžinių, kurie bus projektuojami techniniuose projektuose. Prie visų rezervuarų numatyti priešgaisriniai privažiavimai su apsisukimo aikštelėmis. Įvertinus galimą būsimų pastatų gabaritą, jiems būtina užtikrinti priešgaisrinį apvažiavimą iš visų pusių. Detaliajame plane pastatų vieta numatyta 10m atstumu nuo sklypų ribų. Toks atstumas užtikrina galimybę įrengti priešgaisrinius apvažiavimus bei priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Tose vietose, kur numatomi želdynai, veja privalo būti įrengta sustiprinta, pritaikyta atlaikyti gairinio automobilio apkrovą.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, pagal kuriuos nagrinėjama teritorija patenka į komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkai neturės. Jie taip pat nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų.

PV

M. Torrau