

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-07-23 įsakymu Nr. ĮS-920 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., sklypo Nr. 347, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 18, kadastro Nr. 5293/0006:414

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano planavimo pagrindas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. ĮS-824 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gegužės 11 d. įsakymas Nr. ĮS-939 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

Planavimo iniciatorius:

UAB "AKVATERA", į.k. 135058950, UAB "KIKA", į.k. 133095117 (atstovaujamos UAB "MTARCH").

Plano rengėjas:

UAB „MTARCH“, į.k. 135073297. Projekto vadovas Marius Torrau (kval. patv. dok. Nr. ATP 1097), tel.: + 370 687 14585, el. paštas: marius@studiotorrau.lt.

Teritorijos planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:

Numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės, statybų bei aplinkos tvarkymo priemonės, statybos reglamentai, nustatomas teritorijos naudojimo tipas (vadovaujantis LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (aktuali redakcija).

Sujungti žemės sklypą Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 18, kadastro Nr. 5293/0006:414 su žemės sklypais Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 22, kadastro Nr. 5293/0006:1051, Medelyno g. 20, kadastro Nr. 5293/0006:1052 ir juos padalinti, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentų (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, sprendiniams.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-07-23 įsakymu Nr. ĮS-920 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., sklypo Nr. 347, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 18, kadastro Nr. 5293/0006:414 apimant ir žemės sklypus Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 20, kadastro Nr. 5293/0006:1052 bei Medelyno g. 22, kadastro Nr. 5293/0006:1051. Planuojamos teritorijos plotas – 3,4674 ha.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“ (T00073030);
2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 16 d. sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“;
3. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 20 d. sprendimu Nr. TS-385 „Dėl Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“;
4. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. TS-410 „Dėl koreguoto Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ (T00026637);

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	1	22	0

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijas (P2). Esminis teritorijos požymis yra komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Šioje teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys: Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai), Miškų ūkio, Kitos paskirties (visuomeninės paskirties teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; energetinio ūkio), Konservacinės paskirties, Vandens ūkio. Užstatymo bei teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai nenustatyti.

Pagal Susisiekimo sistemų infrastruktūros brėžinio sprendinius, planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi su vietiniu keliu.

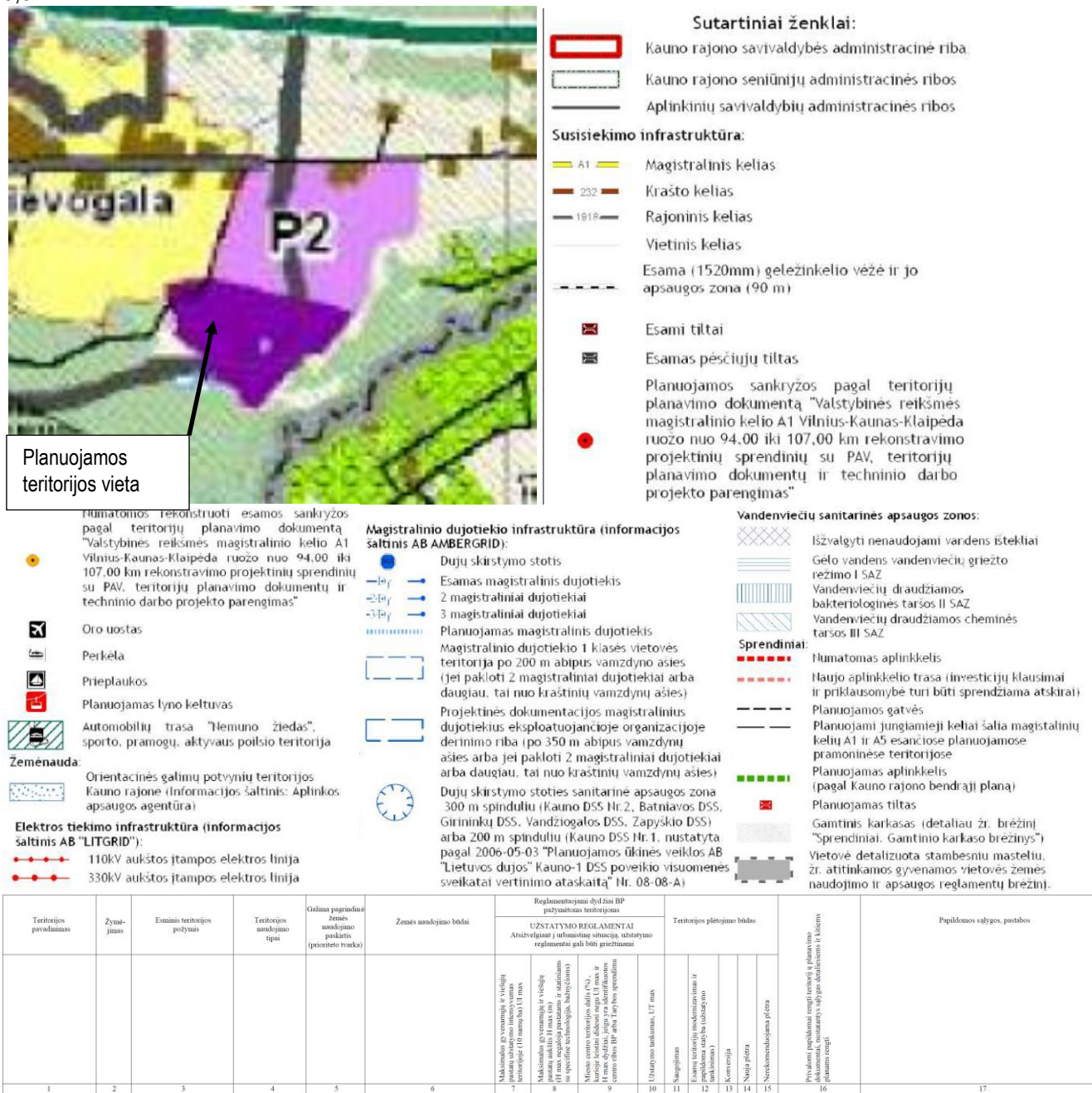


2 pav. Ištrauka iš Susisiekimo sistemų infrastruktūros brėžinio

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	3	22	0

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimas.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimo sprendinius planuojama teritorija patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijas (P2). Esminis teritorijos požymis yra komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Teritorijos naudojimo tipas – PR pramonės ir sandėliavimo teritorija. Šioje teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys: Kitos paskirties žemė (naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos), Vandens ūkio, Konservacinės paskirties, Žemės ūkio, Miškų ūkio. Užstatymo reglamentai - maksimalus UI iki 2,5, maksimalus aukštis iki 30 m, užstatymo tankumas UT iki 0,8.

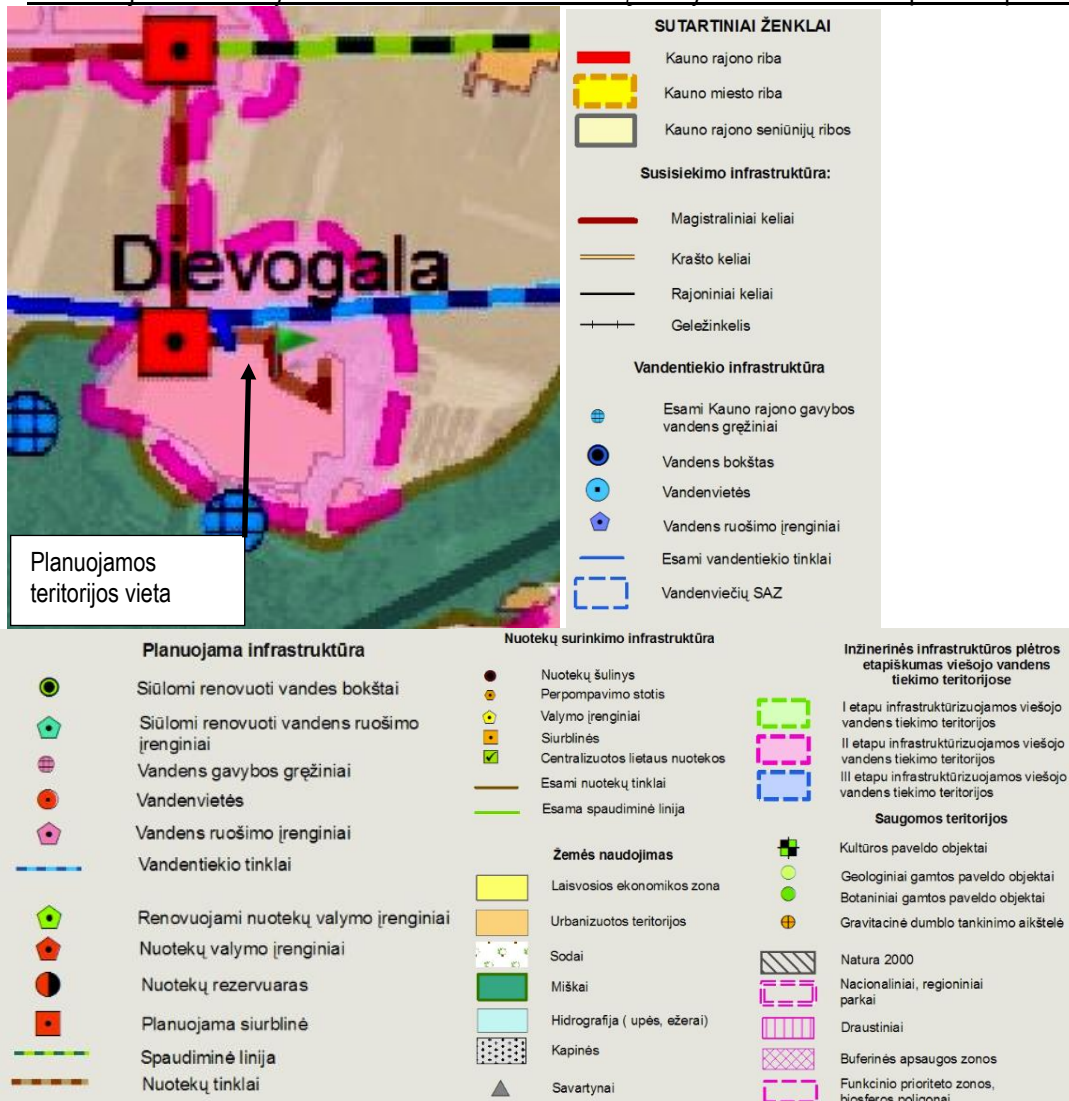


K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	4	22	0

Vandens ir gamtos potencialų plėtros teritorijos		P.1 Komerinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	GC - Miesto centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Milių ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė	• Kitos paskirties žemė • Viešųjų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiafunkčių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Viešosios paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komerinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir informacinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir informacinių tinklų kordono teritorijos • Ankūrinių želdynų teritorijos	≤ 0.8	12.5		• Viešųjų paskirties objektų • Gyvenamųjų paskirties objektų • Nugyvenamose patalpose ≤ 0.8	p.2	++	p.1 p.7	p.12 p.21	
			PA - Patalpų teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Milių ūkio paskirties žemė	• Kitos paskirties teritorijos • Viešosios paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komerinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir informacinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir informacinių tinklų kordono teritorijos • Ankūrinių želdynų teritorijos	≤ 2.5	30		≤ 0.8		++	+	p.12 p.21	
			P.2.1 Komerinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	PA - Patalpų teritorija			≤ 2.5	30		≤ 0.8		++	+	p.12 p.21
			P.2.2	PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija			≤ 2.0	20		≤ 0.8				p.17

3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

3. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių

Pagal Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į II etapą plėtojama infrastruktūros viešojo vandens tiekimo teritoriją.

4. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra (T00026637).

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	5	22	0



5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūros sprendinių

Pagal Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūros sprendinius planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio tinklai ir suplanuoti nuotekų tinklai.

5. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959).



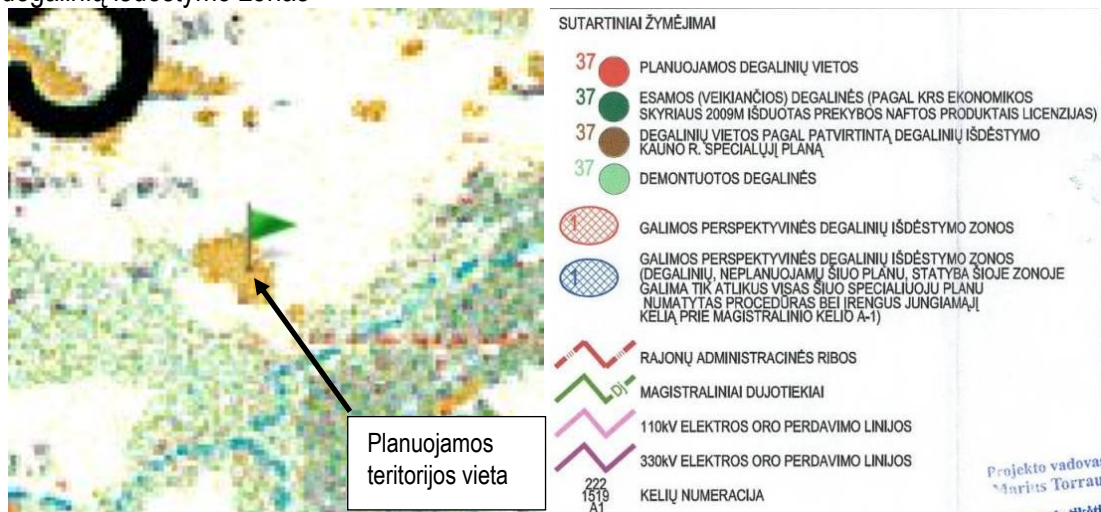
6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinių

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	6	22	0

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinius į planuojamą teritoriją patenkama iš viešojo kelio, vad. Medelyno gatvė.

6. Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas (T00023886).

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų degalinių vietas bei galimas perspektyvinių degalinių išdėstymo zonas



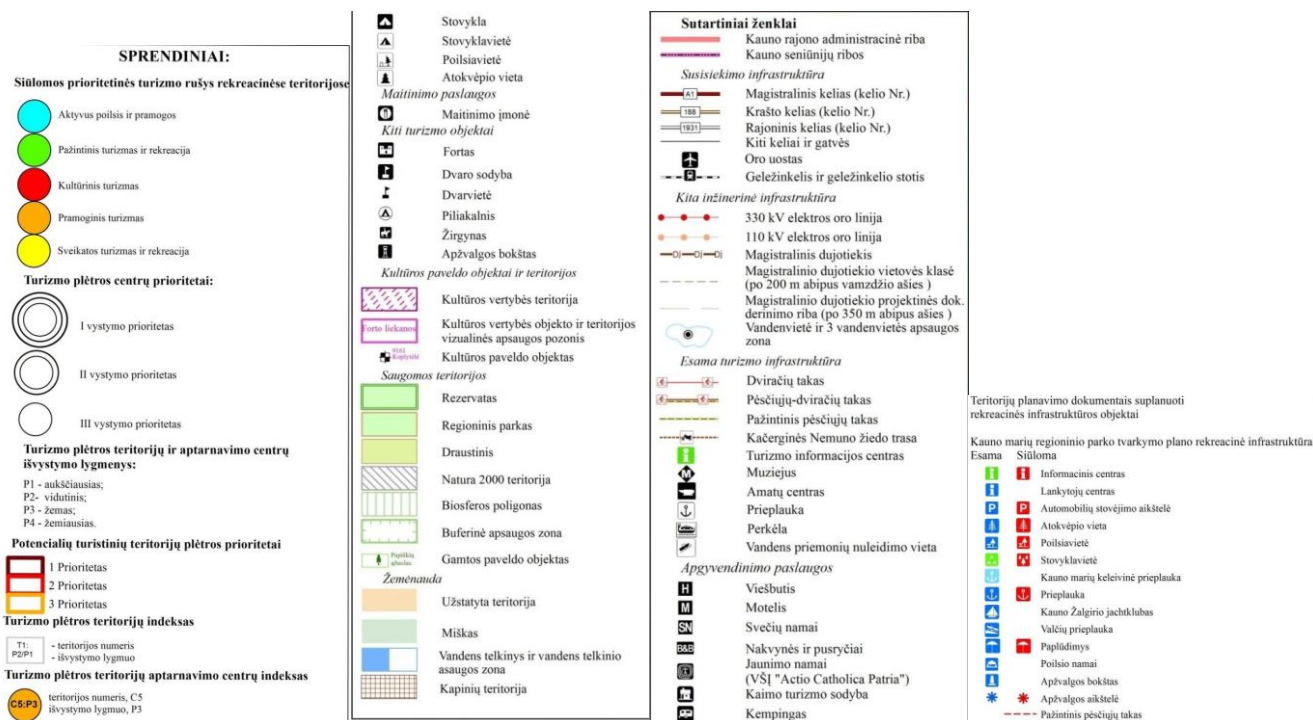
7 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialiojo plano sprendinių

7. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas (T00071985).

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją.



K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	7	22	0



8 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinių

8. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00083905).

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną.

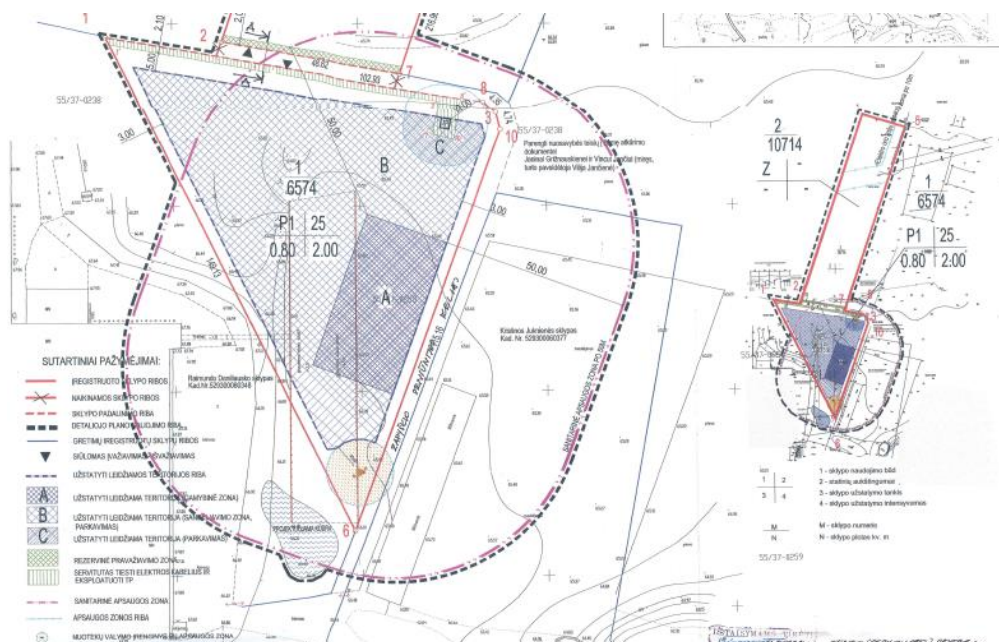


9 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	8	22	0

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-07-23 įsakymu Nr. JS-920 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., sklypo Nr. 347, detaliojo plano koregavimas.



Pagal detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje suplanuotas Kitos paskirties žemės sklypas Nr. 1 (adresas Medelyno g. 18), naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; sklypo plotas – 0,65741504 ha; statinių maksimalus aukštis – 25m; užstatymo tankis – 0,80; užstatymo intensyvumas – 2,00.

Planavimos teritorijos apibūdinimas.

Vietovė

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Zapyškio seniūnijoje, Dievogalos kaime. Bendras planuojamos teritorijos plotas 3,4674 ha. Planuojamą teritoriją sudaro trys įregistruoti žemės sklypai:

Adresas	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 18	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 20	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 22
Unikalus daikto Nr.	4400-0365-0248	4400-5015-7358	4400-4914-2700
Kadastro Nr.	5293/0006:414	5293/0006:1052	5293/0006:1051
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita	Kita	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas	0,6574 ha	0,7305 ha	2,0795 ha
Nuosavybė	UAB „AKVATERA LT“	UAB „KIKI LT“	UAB „KIKI LT“
Servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 86,42 m ² (aprašas Tiesti 0,4 kV /10 kabelių linijas, modulinei transformatorinei statyti) Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 254 m ² (aprašas Teisė tiesti elektros kabelius ir eksploatuoti transformatorinę pastotę)	Nėra	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 746 m ² (aprašas Žemės sklype kad. Nr. 5293/0006:181)
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	9	22	0

		Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
		Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
		Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
		Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)	
		Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)	
		Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	
		Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	
		Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	
		Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 66,21 iki 69,96 m (Baltijos aukščių sistemos).

Planuojamoje teritorijoje yra 0,09 ha priešgaisrinė kūdra. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ kūdrai paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos apribojimai netaikomi.

Teritorijos užstatymo vertinimas

Planuojamoje teritorijoje įregistruotame sklype Medelyno g. 18 yra šie registruoti NT registre statiniai:

Eil. Nr.	Pastato pavadinimas	Unikalus Nr.	Naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas, m ²	Pagrindinis plotas, m ²	Nuosavybė
1	Gyvūnų maisto gamykla	4400-0379-9615	Gamybos, pramonės	1P1g	1	581,00	-	UAB „AKVATERA LT“
2	Kiemo statiniai (kanalizacijos šuliniai – 4 vnt., riebalų gaudyklė, nuotekų siurblynė, valymo įrenginiai, lietaus kanalizacijos šuliniai – 3 vnt)	4400-0504-2638	Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)	-	-	-	-	

Planuojamoje teritorijoje įregistruotame sklype Medelyno g. 20 yra šie registruoti NT registre statiniai:

Eil. Nr.	Pastato pavadinimas	Unikalus Nr.	Naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas, m ²	Pagrindinis plotas, m ²	Nuosavybė
1	Kiaulidė	5298-3012-2015	Kita (fermų)	1G1b	1	3042,00	2861,56	UAB „KIKI LT“

Sklype Medelyno g. 22 yra šie registruoti NT registre statiniai:

Eil. Nr.	Pastato pavadinimas	Unikalus Nr.	Naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas, m ²	Pagrindinis plotas, m ²	Nuosavybė
1	Sandėlis	4400-5238-3992	Sandėliavimo	4F1p	1	1268,00	1071,43	UAB „KIKI LT“
2	Sandėlis	4400-5238-4002	Sandėliavimo	5F1p	1	926,00	731,71	
3	Sandėlis	4400-5238-4013	Sandėliavimo	6F1p	1	1446,00	1136,92	
4	Sandėlis	4400-5238-4024	Sandėliavimo	7F1p	1	2012,00	1423,13	
5	Sandėlis	4400-5238-4035	Sandėliavimo	8F1p	1	1462,00	1335,18	
6	Sandėlis	4400-5238-4046	Sandėliavimo	9F1p	1	36,00	31,46	
7	Sandėlis	4400-5238-4057	Sandėliavimo	10F1ž	1	23,00	21,82	
8	Sandėlis	4400-5238-4068	Sandėliavimo	11F1p	1	22,00	18,37	
9	Ūkinis pastatas	5297-0026-0039	Pagalbinio ūkio	3I1p	1	8,00	-	
10	Sandėlis		Sandėliavimo	6F1p	1			

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	10	22	0

Sklype Medelyno g. 18 vykdomai ūkinei veiklai (gyvūnų maisto gamybai) nustatyta 100 m sanitarinė apsaugos zona (SAZ) nuo technologijai naudojamo katilinės kamino (pridedamas planas). Gyvūnų pašarai gaminami pagal kokybės valdymo sistemos ISO 9001 standartų reikalavimus. Įmonėje įgyvendinta aplinkos apsaugos sistema, vadovaujantis ISO 14001 standarto reikalavimais. Įmonei UAB „AKVATERA LT“ suteiktas valstybinės priežiūros numeris – sveikumo ženklas LT35-103. Šis ženklas įrodo, kad bendrovėje gaminant augintinių pašarus laikomasi Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos norminių dokumentų reikalavimų, o įmonėje taikoma geros gamybos praktika. Visų šių reikalavimų laikymasis užtikrina saugių ir kokybiškų produktų gamybą ir efektyvią kontrolę. Pašarų gamybos ceche veikia naujausia ekstrudotų pašarų gamybos linija, kurios našumas 2,3-2,7 t/val. modernizuojant gamybą ir didinant darbo našumo efektyvumą, bendrovėje įrengta naujausia ir moderniausia itališka pakavimo įranga „Fisker“, pakuojant 600 vnt. pakuočių/val. Visas gamybos procesas yra automatizuotas, stebimas ir analizuojamas kompiuterinėmis programomis, todėl jokių nukrypimų bei paklaidų čia negali būti.

Sklype Medelyno g. 20 yra pastatas – kiaulidė. Pastate ūkinė veikla nevykdoma, SAZ nenustatas. Sklype Medelyno g. 22 vykdomai ūkinei veiklai (sandėliavimui) SAZ nenustatytas.

Gretimybės

Planuojama teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su nuo 4,02 m pločio privažiavimo keliu. Iš rytų pusės ribojasi su nuo 4,77 m pločio privažiavimo keliu. Iš pietų pusės ribojasi su nuo 5,11 m pločio privažiavimo keliu ir nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) Nr	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5293/0006:181 (5293-0006-0181)	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k., Medelyno g. 24	0,9578	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos	J.J.P.
2	5293/0006:1088 (4400-5406-7959)	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k.	1,9021	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	J.J.P.; T.P. Sudaryta nuomos sutartis su UAB „KIKLA LT“

iš vakarų pusės ribojasi su nuosavybės teise įregistruotu žemės sklypu:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) Nr	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5293/0006:1086 (4400-5455-6797)	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Dievogalos k.	0,2700	Miškų ūkio/Ūkinių miškų sklypai	A.S.

Su planuojama teritorija besiribojantys bei joje esantys nuosavybės teise įregistruoti žemės sklypai yra įtraukti į DP koregavimo brėžinius, remiantis VĮ „Registrų centras“ pateikta planuojamos teritorijos kadastrinio žemėlapiu ištrauka.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldas

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>) planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Arčiausiai planuojamos teritorijos apie 1,3 km atstumu pietų kryptimi yra nutolęs Kauno ornitologinis draustinis.

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš vietinės reikšmės kelio vad. Medelyno g., taip pat iš aplink teritoriją esančių privažiavimo kelių. Planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, kuriam pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus antrąjį skirsnį taikoma apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	11	22	0

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra 0,4 kV ir 10 kV elektros kabeliai bei modulinė transformatorinė. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta ir transformatorinės apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje yra vidutinio slėgio dujotiekis. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus šeštąjį skirsnį „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdinių apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Vandentiekis. Planuojamoje teritorijoje yra vandens gręžinys Nr. 72248, kurio paskirtis – gavybos (geriamo gėlo vandens) ir nutiesti d32, d100 vandentiekio tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Planuojamoje teritorijoje yra vandens gręžinys Nr. 72248, kurio paskirtis – gavybos (geriamo gėlo vandens).

Nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje yra vietiniai nuotekų valymo įrenginiai bei nutiesti d110 nuotekų tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ nuotekų vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Paviršinių nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti d100 paviršinių nuotekų tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ paviršinių nuotekų vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti ryšio tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus vienuolikąjį skirsnį „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šilumos perdavimo tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti 2d75 šilumos tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dvylikąjį skirsnį „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdinių apsaugos zona – išilgai antžeminio šilumos perdavimo tinklų vamzdyno ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdyno esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta.

Planuojamoje teritorijoje esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti Detaliojo plano korektūros brėžiniuose.

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	12	22	0

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis (www.lgt.lt), planuojama teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zonos ribas.

Oro užterštumas planuojamoje teritorijoje nefiksuojamas, artimiausia gyvenamieji pastatai yra apie 240 m atstumu nuo planuojamos teritorijos pietryčių kryptimi.

Visuomenės sveikatos saugos analizė

Sklype Medelyno g. 18 vykdomai ūkinei veiklai (gyvūnų maisto gamybai) nustatyta 100 m sanitarinė apsaugos zona (SAZ) nuo technologijai naudojamo katilinės kamino. Į SAZ nepatenka gyvenamosios teritorijos, įskaitant gyvenamus pastatus. Planuojama teritorija į kitais projektais suplanuotas SAZ nepatenka.

Viešo saugumo reikmių analizė

Planuojama teritorija viešam saugumui įtakos neturi ir DP korektūros sprendiniai įtakos neturės.

Teritorijos vystymo tendencijos, probleminės situacijos

Teritorijos vystymo tendencijos:

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimo sprendinius planuojama teritorija patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorijas (P2). Esminis teritorijos požymis yra komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Teritorijos naudojimo tipas – PR pramonės ir sandėliavimo teritorija. Iškilus būtinybei planuojamoje teritorijoje koreguoti privalomuosius teritorijos reglamentus rengiama DP korektūra keičiant juos kitais. Planuojamoje teritorijoje vykdomai ūkinei veiklai - gyvūnų maisto gamybai nustatytas 100 m SAZ. Į nustatytą SAZ nepatenka nei vienas gyvenamosios paskirties žemės sklypas. Patenka 7 žemės sklypai, iš kurių 1 nustatyta Kita paskirtis, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; 5 nustatyta Žemės ūkio paskirtis ir 1 nustatyta Kita paskirtis, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimo sprendinius SAZ teritorijoje negalima gyvenamosios paskirties žemės sklypai, todėl galima teigti, kas SAZ esamoms ir galimoms gyvenamosios teritorijoms įtakos neturi ir neturės.

Planuojamos teritorijos vertingosios savybės:

- Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas.
- Planuojama teritorija yra verslo ir pramonės teritorijoje.
- Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta.

Planuojamos teritorijos probleminės situacijos: nėra.

4. SPRENDINIAI

DP korektūros sprendiniai parengti pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamai teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Įvertinus DP korektūros tikslus ir uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje planuojama:

Sklypas Nr. 1 planuojamas keičiant žemės sklypo Medelyno g. 22, kadastro Nr. 5293/0006:1051, ribas ir plotą, atidalinant dalį sklypo. Teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (indeksas PR). Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, lieka esama - Kita, naudojimo būdas nekeičiamas, lieka esamas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) (indeksas P). Sklypo plotas – 18661 m².

Planuojamam žemės sklypui nustatomi užstatymo rodikliai:

- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5-16 m; altitudė – 86 m, pastatų aukštų skaičius – ≤3;
- leistinas sklypo užstatymo tankis - 50 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu),
- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 2,5 (visų pastatų bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).
- Užstatymo tipas – Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (PIU).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 % (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį).

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	13	22	0

- Planuojamame žemės sklype nustatomos galimos statinių paskirtys – 7.8. Gamybės, pramonės paskirties pastatai; 7.9. Sandėliavimo paskirties pastatai.

Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Nustatomi servitutai:

- S1 - Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims (213 m²) (tarp taškų s1-s2-s3-s4-25-26-27-28-s1).
- S2 - Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja žemės sklypams 2, 3 (323 m²) (tarp taškų s5-9-10-11-s6-s7-s5).
- S3 - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja žemės sklype Nr. 2 (398 m²) (tarp taškų 9-s8-s10-s11-s12-12-s6-11-10-9).
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), viešpatauja žemės sklype kad. Nr. 5293/0006:181 (plotas 746 m²).

Sklypas Nr. 2 planuojamas sujungiant žemės sklypą Medelyno g. 18, kadastro Nr. 5293/0006:414 su atidalintais žemės sklypais Medelyno g. 22 ir Medelyno g. 20. Teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (indeksas PR). Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, lieka esama - Kita, naudojimo būdas nekeičiamas, lieka esamas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) (indeksas P). Sklypo plotas – 8910 m².

Planuojamam žemės sklypui nustatomi užstatymo rodikliai:

- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5-24 m; altitudė – 92 m, pastatų aukštų skaičius – ≤3;
- leistinas sklypo užstatymo tankis - 70 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu),
- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 2,5 (visų pastatų bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).
- Užstatymo tipas – Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (PIU).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 % (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį).
- Planuojamame žemės sklype nustatomos galimos statinių paskirtys – 7.8. Gamybės, pramonės paskirties pastatai; 7.9. Sandėliavimo paskirties pastatai.

Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Nustatomi servitutai:

- S3 - Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja žemės sklypams 1, 3 (398 m²) (tarp taškų 9-s8-s10-s11-s12-12-s6-11-10-9).
- S4 (tikslinamas nustatytas 2004 m. DP) - Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja elektros tinklus ir transformatorinę eksploatuojančiai organizacijai (232 m²) (tarp taškų s9-s13-s14-s15-s16-s17-s18-s19-s20-s21-s22-s23-s24-s25-s26-s27-s28-s29-s30-s31-s32-s33-s34-s9).
- S5 - Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims (271 m²) (tarp taškų s35-s15-31-32-33-34-s36-s37-s38-s39-s40-s41-s20-s35).

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	14	22	0

- S2 - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja žemės sklype Nr. 1 (323 m²) (tarp taškų s5-9-10-11-s6-s7-s5).

Sklypas Nr. 3 planuojamas keičiant žemės sklypo Medelyno g. 20, kadastro Nr. 5293/0006:1052, ribas ir plotą, atidalinant dalį sklypo. Teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (indeksas PR). Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, lieka esama - Kita, naudojimo būdas nekeičiamas, lieka esamas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) (indeksas P). Sklypo plotas – 7103 m².

Planuojamam žemės sklypui nustatomi užstatymo rodikliai:

- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5-16 m; altitudė – 84,5 m, pastatų aukštų skaičius – ≤3;
- leistinas sklypo užstatymo tankis - 60 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu),
- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 2,5 (visų pastatų bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).
- Užstatymo tipas – Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (PIU).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 % (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį).
- Planuojamame žemės sklype nustatomos galimos statinių paskirtys – 7.8. Gamybės, pramonės paskirties pastatai; 7.9. Sandėliavimo paskirties pastatai.

Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis); Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Nustatomi servitutai:

- S2 - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja žemės sklype Nr. 1 (323 m²) (tarp taškų s5-9-10-11-s6-s7-s5).
- S3 - Kelio servitutas (115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); Servitutas (218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), viešpatauja žemės sklype Nr. 2 (398 m²) (tarp taškų 9-s8-s10-s11-s12-12-s6-11-10-9).

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai

Žemės sklype Nr. 2 vykdant gyvūnų maisto gamybos ūkinę veiklą, iškilo būtinybė pastatyti sandėliavimo paskirties pastatą, kuriame bus sandėliuojama gyvūnų sauso pašaro produkcija ir pakavimo medžiagos. Siūlomo pastato užstatymo plotas yra apie 2500 m². Naujos SAZ nenustatomos. 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.

Formuojamame žemės sklype numatoma maksimali užstatymo riba ir užstatymo zona. Sprendinių brėžinyje nurodyta siūlomo sandėliavimo paskirties pastato vieta, gali būti tikslinama TP rengimo metu.

Statant statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribos. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2005-06-17 įsakymo Nr. D1-309 "Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybės, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo" 8 punktu "<...> Atstumas nuo gamybės, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 [4.4.14] 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti 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", sprendinių režinyje nurodyta skirtingų režimų riba (statinių aukščiams), nurodanti, kad iki 8,5 m aukščio pastatai turi būti 3 m nuo sklypo ribos,

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	15	22	0

iki 16 m aukščio pastatai turi būti 6,75 m nuo sklypo ribos, iki 24 m aukščio pastatai turi būti 10,75 m nuo sklypo ribos. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Planuojamoje užstatymo zonoje esamus inžinerinius tinklus siūloma iškelti. Numatomiems iškelti tinklams techninės galimybės bus sprendžiamos techninių projektų rengimo metu. Darbai bus vykdomi užsakovo lėšomis.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Susisiekimo sistema:

Įvažiavimas/išvažiavimas į planuojamus žemės sklypus yra iš Medelyno gatvės per privažiavimo kelius (transporto judėjimas pateiktas pridedamoje transporto judėjimo schemoje):

- įvažiavimai į sklypą Nr. 1 planuojami keturi esamos nuovažomis: du iš šiaurės dalyje esamo privažiavimo kelio, taip pat per sklype Nr. 2 planuojamą 3 m pločio kelio servitutą S3; du iš pietinėje dalyje esamo privažiavimo kelio, taip pat per sklype Medelyno g. 24 esamą kelio servitutą (plotas 746 m²).
- įvažiavimas į sklypą Nr. 2 planuojamas iš šiaurės dalyje esamo privažiavimo kelio esama nuovaža, taip pat per sklype Nr. 1 planuojamą 3 m pločio kelio servitutą S2.
- įvažiavimai į sklypą Nr. 3 planuojami du esamomis nuovažomis: vienas iš šiaurės dalyje esamo privažiavimo kelio, per sklypuose Nr. 1 ir 2 planuojamus 3 m pločio kelio servitutus atitinkamai S2 ir S3; vienas iš rytinėje dalyje esamo privažiavimo kelio.

Įvažos į planuojamus žemės sklypus bus tikslinamos TP, TDP, DP rengimo metu.

Atsižvelgiant, kad aplink teritoriją privažiavimo kelių plotis tarp įregistruotų žemės sklypų yra nuo 4,02 iki 9,38 m., o į teritoriją atvažiuoja sunkiasvoris transportas, todėl žemės sklype Nr. 1 planuojamas 2 m pločio Kelio servitutas S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims. Žemės sklype Nr. 2 planuojamas 1 ir 2 m pločio Kelio servitutas S5 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims.

Automobilių stovėjimo vietos:

Planuojamuose žemės sklypuose turi būti įrengtos automobilių stovėjimo vietos, užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte. Prie gamybos ir pramonės paskirties pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti 1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto; prie sandėliavimo paskirties pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti 1 vieta 200 m² sandėlių ploto. Atsižvelgiant į sklypuose jau vykdomą ūkinę veiklą bei planuojamą vykdyti ūkinę veiklą pateikiami automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimai:

Sklype Nr. 1 yra 8 sandėliavimo paskirties pastatai, nauja ūkinė veikla neplanuojama: $(1071,43/200)+(731,71/200)+(1136,92/200)+(1423,13/200)+(1335,18/200)+(31,46/200)+(21,82/200)+(18,37/200)=5,4+3,7+5,7+7,1+6,7+0,2+0,1+0,1=30$ vietų. Planuojamama žemės sklype numatoma 30 automobilių stovėjimo vietų.

Sklype Nr. 2 yra gamybos, pramonės paskirties pastatas (bendras plotas 1252,49 m²) ir planuojamas sandėliavimo paskirties pastatas (planuojamas sandėlio plotas apie 1500 m²): $(1252,49/100)+(1500/200)=12,5+7,5=20$ vietos. Planuojamama žemės sklype numatoma 20 automobilių stovėjimo vietų.

Sklype Nr. 3 yra fermų paskirties pastatas, kuriame ūkinė veikla (kiaulių auginimas) nevykdoma ir nauja ūkinė veikla neplanuojama. Tačiau siūlomos 14 automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos priimanč, kad ateityje pastatas bus rekonstruotas į sandėliavimo paskirties pastatą, kurio pagrindinis plotas 2861,56 m², skaičiuojama: $(2861,56/200)=14,3=14$ vietų. Planuojamama žemės sklype numatoma 14 automobilių stovėjimo vietų.

Didinant pastato plotą (tūrį), numatant kitą ūkinę veiklą turi būti atitinkamai didinamas automobilių stovėjimo vietų skaičius. Tikslios automobilių stovėjimo vietos (skaičius) bus numatomas techninio projekto rengimo metu, pagal konkrečią ūkinę veiklą.

Gaisrinė sauga:

Rengiant DP korektūros sprendinius vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	16	22	0

Statant naują pastatą turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas, pagal STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo VIII ir XI skyriaus reikalavimus. Neišlaikant minimalių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas turi būti ribojamas konstrukcinėmis priemonėmis, spręsti techninio projekto rengimo metu. Priešgaisrinių automobilių privažiavimui iš visų pusių numatomi nesiauresni kaip 3,5 m pločio pravažiavimai. Keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas, m, iki statinio, kuriuo ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 punktu, atsižvelgiant į esamų ir planuojamo pastatų atstumus iki važiuojamosios dalies, žemės sklype Nr. 3, šalia priešgaisrinio tvėnkinio numatoma įrengti ne mažesnę kaip 12x12 m apsisukimo aikštelę, įrengimas bus sprendžiamas Statinių techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš planuojamoje teritorijoje esamo priešgaisrinio vandens telkinio. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių techninius projektus, gavus technines sąlygas.

Kietųjų atliekų šalinimas:

Atliekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (aktuali redakcija). Atliekų turėtojas šio įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka atliekas turi perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka.

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Ūkinės ir buitinės atliekos bus surenkamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal sutartis su atliekų išvežėjais. Atliekos išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Siūloma buitinių atliekų konteinerių aikšteles įrengti šalia įvažiavimo, jų vietos bus nurodomos techninių projektų rengimo metu.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos),
- pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.

Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį. Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavoingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buitinių atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Želdiniai:

Rengiant sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (pagal LR Aplinkos ministro 2007 m.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	17	22	0

gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas):

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10

t.y. sklype Nr. 1 turi būti $18661\text{m}^2 \cdot 10\% = \sim 1866\text{ m}^2$; sklype Nr. 2 turi būti $8910\text{m}^2 \cdot 10\% = \sim 891\text{ m}^2$; sklype Nr. 3 turi būti $7103\text{m}^2 \cdot 10\% = \sim 710\text{ m}^2$. Priklausomųjų želdynų plotai bus sprendžiami TP, TDP, DP rengimo metu. Sklype saugotinių medžių nėra.

Sklypui apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti Sklype. Sklypo apželdinimo elementai (vejos, gėlynai) įrengiami, medžiai ir krūmai veisiami vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis.

Inžinerinė infrastruktūra

Formuojamame žemės sklype inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Projektuojamus inžinerinius tinklus žiūrėti Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Elektros tinklai:

Elektros tinklai planuojami pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2020-05-25 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG142036. Planuojamuose žemės sklypuose elektros kabeliai nutiesti nuo transformatorinės MT-E173. Nauji tinklai nenumatomi. Projektuojant statinius, techninių projekto rengimo metu pagal poreikį bus numatytos naujos komunikacijų trasos. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Dujotiekis:

Dujotiekis planuojamas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2020-05-25 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG142036. Planuojamame žemės sklype esamas dujotiekis naikinamas ir planuojama dujotiekio trasa servituto zonoje, prisijungimą spręsti techninio projekto rengimo metu (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Projektuojant statinius, techninių projekto rengimo metu pagal poreikį bus numatytos naujos komunikacijų trasos. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas:

Planuojamas vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas pagal UAB "Giraitės vandenys" 2020-05-22 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG141769.

Planuojamuose žemės sklype siūlomas vietinis vandentiekio išdėstymas norint siūlomiems/rekonstruojamiems pastatams užtikrinti vandens tiekimą laikotarpiui, kol bus suprojektuoti ir pastatyti centralizuoti vandentiekio tinklai ir vanduo bus pradėtas tiekti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo nustatyta tvarka. Šiam tikslui žemės sklype Nr. 2 paliekamas esamas vandens gręžinys su 5 m apsaugos zona. Nuo gręžinio planuojama nauja vandentiekio trasa iki žemės sklypo Nr. 1 per planuojamus servitusus Nr. S2 ir S3.

Pastaba. Techninio projekto rengimo metu siūloma ieškoti galimybės vandentiekio tinklus pajungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų.

Žemės sklypuose projektuojami buitinių nuotekų tinklai nuo projektuojamo slėginio nuotekų tinklo Medelyno gatvės infrastruktūros koridoriuje. Slėginis nuotekų tinklas bus pajungtas į Medelyno ir Dievogalos gatvių sankryžoje esamus d200 nuotekų tinklus (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimai bus sprendžiami TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Planuojamų servitutų zonoje planuojami lietaus nuotekų tinklai, kurie bus pajungti į esamus lietaus nuotekų tinklus ir išvalytas vanduo bus nuvedamas į žemės sklypuose Nr. 2 ir 3 esantį priešgaisrinį vandens telkinį. Statinio techninio projekto metu turi būti suprojektuoti ir įgyvendinti sprendiniai, užtikrinantys paviršinių ir lietaus nuotekų surinkimą, neįtakojant aplinkinių teritorijų.

Pajungimai bus sprendžiami TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	18	22	0

Telekomunikacijų tinklai ir ryšiai:

Telekomunikacijų tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB, 2020-05-22 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG141737. Naujos telekomunikacijų trasos nenumatomos. Projektuojant statinius, techninių projekto rengimo metu pagal poreikį bus numatytos naujos komunikacijų trasos. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šilumos tiekimas:

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami.

Pastaba:

1. 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.
2. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.
3. Visiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166.
4. Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

5. DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas.* Planuojami žemės sklypai patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas (P2). Užstatymo bei teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai nenustatyti.
DP korektūra nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: planuojamų žemės sklypų naudojimo paskirtis – Kita; žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Sklypų užstatymo tankis – sklypo Nr. 1 - 50%, sklypo Nr. 2 – 70%, sklypo Nr. 3 – 60%; Užstatymo intensyvumas – 2,5; Leistinas pastatų aukštis – sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 - 8,5-16 m, sklypo Nr. 2 – 8,5 – 24 m.; pastatų aukštų skaičius – ≤3), neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ajam pakeitimui.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimas.* Planuojami žemės sklypai patenka į verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas (P2). Teritorijos naudojimo tipas – PR pramonės ir sandėliavimo teritorija. Užstatymo reglamentai - maksimalus UI iki 2,5, maksimalus aukštis iki 30 m, užstatymo tankumas UT iki 0,8 (80%).
DP korektūra nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: planuojamų žemės sklypų naudojimo paskirtis – Kita; žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Sklypų užstatymo tankis – sklypo Nr. 1 - 50%, sklypo Nr. 2 – 70%, sklypo Nr. 3 – 60%; Užstatymo intensyvumas – 2,5; Leistinas pastatų aukštis – sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 - 8,5-16 m, sklypo Nr. 2 – 8,5 – 24 m.; pastatų aukštų skaičius – ≤3), neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ajam pakeitimui.
- *Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes formuojami žemės sklypai patenka į II etapą plėtojamą infrastruktūros viešojo vandens tiekimo teritoriją.
- *Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio tinklai ir suplanuoti nuotekų tinklai.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes šalia planuojamų žemės sklypų yra vietinės reikšmės kelias. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus antruoju skirsniu vietinės reikšmės keliui taikoma apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	19	22	0

- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamuose žemės sklypuose neplanuojamos degalinės.
- *Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojami žemės sklypai nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojami žemės sklypai nepatenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną, žemės sklype numatomas vietiniai lietaus nuotekų tinklai.

6. DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS SPRENDINIŲ VERTINIMAS

Planuojama teritorija išsidėsčiusi Kauno rajono Dievogalos kaimo pramoninėje teritorijoje. Užstatyta pramoninė teritorija iš pietvakarių, pietų ir pietryčių dalies apsupta ūkiniais ir specialios paskirties miškais. Iš šiaurės dalies ribojasi su galima pramonine teritorija, iš šiaurės vakarų dalies, apie 90m ribojasi su galima šiuo metu neužstatyta gyvenamąja teritorija.

DP 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. DP koregavimas neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Planuojama teritorija tiesiogiai su gyvenamosiomis teritorijomis nesiriboja. Artimiausia galima gyvenamoji teritorija yra 100 m atstumu nuo planuojamos teritorijos šiaurės vakarų kryptimi. Artimiausiai esami gyvenamieji pastatai yra už 220 m atstumu nuo planuojamos teritorijos pietryčių kryptimi, Gaižėnėlių kaime.

Formuojamame sklype Nr. 2 vykdoma ūkinė veikla - gyvūnų maisto gamyba. Vadovaujantis Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriumi, patvirtintu Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DJ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ šios ūkinės veiklos klasifikacija yra:

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Pavadinimas
C				Apdirbamoji gamyba
	10			Maisto produktų gamyba
		10.9		Paruoštų pašarų gyvuliams gamyba
			10.92	Paruošto ėdalo naminiams gyvūnėliams gamyba

Gyvūnų maisto gamybai nustatyta 100 m sanitarinė apsaugos zona (SAZ) nuo technologijai naudojamų katilinės kamino (pridedamas planas). Gyvūnų pašarai gaminami pagal kokybės valdymo sistemos ISO 9001 standartų reikalavimus. Įmonėje įgyvendinta aplinkos apsaugos sistema, vadovaujantis ISO 14001 standarto reikalavimais. Įmonei UAB „AKVATERA LT“ suteiktas valstybinės priežiūros numeris – sveikumo ženklas LT35-103. Šis ženklas įrodo, kad bendrovėje gaminant augintinių pašarus laikomasi Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos norminių dokumentų reikalavimų, o įmonėje taikoma geros gamybos praktika. Visų šių reikalavimų laikymasis užtikrina saugią ir kokybišką produktų gamybą ir efektyvią kontrolę. Pašarų gamybos ceche veikia naujausia ekstruduočių pašarų gamybos linija, kurios našumas 2,3-2,7 t/val. modernizuojant gamybą ir didinant darbo našumo efektyvumą, bendrovėje įrengta naujausia ir moderniausia itališka pakavimo įranga „Fisker“, pakuojant 600 vnt. pakuočių/val. Visas gamybos procesas yra automatizuotas, stebimas ir analizuojamas kompiuterinėmis programomis, todėl jokių nukrypimų bei paklaidų čia negali būti.

Sklype Nr. 3 yra pastatas – kiaulidė, tačiau ūkinė veikla nevykdoma ir neplanuojama vykdyti, SAZ nenustata. Sklype Medelyno g. 22 vykdomai ūkinei veiklai (sandėliavimui) SAZ netaikoma.

Sklype Nr. 2 planuojama pastatyti sandėliavimo paskirties pastatą, kuriame bus sandėliuojama gyvūnų sauso pašaro produkcija ir pakavimo medžiagos. Siūlomo pastato užstatymo plotas yra apie 2500 m². Šiai ūkinei veiklai SAZ nenustatomas. Jeigu techninio projekto rengimo metu būtų numatyta veikla, kuri patenka į Lietuvos

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	20	22	0

Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo rūšių sąrašus, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Formuojamame žemės sklype numatoma maksimali užstatymo riba ir užstatymo zona. Sprendinių brėžinyje nurodyta siūlomo sandėliavimo paskirties pastato vieta, gali būti tikslinama TP rengimo metu.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1-713 „Dėl statinių techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ 7 punktu DP korektūra numatomos galimos statinių paskirtis: Gamybos, pramonės paskirties pastatai, Sandėliavimo paskirties pastatai. Planuojamoje teritorijoje galimos visos veiklos pagal numatytą žemės naudojimo būdą, statinių paskirtį, tačiau norint vykdyti veiklą, kuriai pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, 2 priedą reikalingi SAZ, būtina SAZ nustatyti ir įregistruoti pagal galiojančius teisės aktus.

Planuojamame sklype Nr. 1 planuojama 30 vietų automobilių aikštelė, sklype Nr. 2 planuojamos dvi po 10 vnt automobilių aikštelės, sklype Nr. 3 planuojama 14 vnt automobilių stovėjimo aikštelė. Artimiausia numatoma automobilių stovėjimo aikštelė iki galimos gyvenamosios teritorijos nutolusi apie 100 m. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš šiaurės pusėje esančios Medelyno gatvės per privažiavimo kelius.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Tikslūs automobilių srautai sklypuose bus tikslinami techninių projektų metu. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veiklą, tame tarpe ir transporto galima tarša, įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Kauno rajono bendrojo plano I keitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms.

Planuojamoje teritorijoje numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Visuomenės sveikata. Planuojama nauja ūkinė veikla (sandėliavimo) trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Artimiausias gyvenamasis namas nuo planuojamos teritorijos yra nutolęs apie 220 metrų atstumu pietryčių kryptimi.

Planuojamas sandėliavimo paskirties pastatas ar esami pastatai (pagal numatomus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus) turės būti rekonstruojami, o statybos sklypai tvarkomi taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos (statinių esamos techninės būklės nepabloginimas; galimybė naudotis inžineriniais tinklais; apsauga nuo keliamo triukšmo, vibracijos, elektros trikdžių ir pavojingos spinduliuotės, apsauga nuo oro, vandens, dirvožemio ar gilesnių žemės sluoksnių taršos; aplinkos apsaugos statinių ir priemonių, jų veiksmingumo išsaugojimas), kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Vadovaujantis LR Statybos įstatymo 6 str. 4 punkto nuostatomis techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos visos priemonės apsaugant trečiųjų asmenų interesus.

Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės. Nuotekos prijungtos prie centralizuotų nuotekų tinklų. O atliekų tvarkymas bus organizuojamas laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu.

Kraštovaizdis. Planuojamas naujas užstatymas įtakos kraštovaizdžiui neturės.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	21	22	0

Gyvūnijos apsauga. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Triukšmas. Planuojamame sandėliavimo paskirties pastate nebus sandėliuojamos pavojingos aplinkai medžiagos. Oro taršos ir triukšmo padidėjimas dėl naujos pastato neatsiras, todėl galima teikti, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Artimiausias gyvenamasis namas nuo planuojamos teritorijos yra nutolęs apie 220 metrų atstumu pietryčių kryptimi.

Kiti galimi poveikio šaltiniai. Planuojamame žemės sklype nenumatomas pavojingų ir radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla nesukels vibracijos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių viešinimo procedūros su visuomene sudaro galimybę išvengti nepageidaujamo poveikio aplinkai. Detaliojo plano korektūros sprendiniai atitinka LR galiojančias normas ir taisykles.

Priemonės poveikiui sumažinti ar kompensuoti.

- Planuojama veikla aplinkos požūriu nėra pavojinga aplinkai ar žmonių gerovei.
- Neigiamam išleidžiamų nuotekų poveikiui sumažinti nuotekos yra išleidžiamos į centralizuotus nuotekų tinklus.
- Apsaugai nuo oro teršalų nuo automobilių parkavimo aikštelių numatyta išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų pastatų.

Kompensavimo priemonės: Teritorijos apželdinimas; reglamentuotų sanitarinių atstumų laikymasis iki gretimų sklypų ir pastatų juose; racionalus objektų išdėstymas; naudojami įrenginiai atitinkantys ES reikalavimus ir naujų technologijų diegimas; atliekų rūšiavimas ir perdavimas pakartotiniam apdirbimui; pastovi inžinerinių komunikacijų priežiūra ir saugi eksploatacija.

K-VT-52-20-262	Lapas	Lapų	Laida
	22	22	0