

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Rengiamas žemės Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-07-24 sprendimu Nr. TS-238 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5233/0009:820 ir kadastro Nr. 5233/0009:821 ir Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-02-28 sprendimu Nr. TS-77 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., žemės sklypų, kadastro Nr. 5233/0009:528, kadastro Nr. 5233/0009:828, kadastro Nr. 5233/0009:952 ir kadastro Nr. 5233/0009:956, detaliųjų planų koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Kokybės g. 3, kadastro Nr. 5233/0009:80, Kokybės g. 5, kadastro Nr. 5233/0009:961 ir Fredos g. 1, kadastro Nr. 5233/0009:1103.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. JS-498 (2021-03-10), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" Nr. JS-684 (2021-03-29), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-314 (2021-03-31).

Planavimo tikslai:

1. Sujungti koreguojamus kitos paskirties žemės sklypus;
2. Prie 1 punkte sujungto sklypo prijungti kitos paskirties žemės sklypus, esančius Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k.: Kokybės g. 9, kadastro Nr. 5233/0009:1018, kurio plotas 1,1032 ha ir Veterinarų g. 36, kadastro Nr. 5233/0009:1114;
3. Teritorijos naudojimo reglamento (-ų) – teritorijos naudojimo tipo ir kita nustatymas.

Detaliojo plano keitimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią numatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, numatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

2) rengimo:

- I. esamos būklės įvertinimas;
- II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.

3) baigiamasis:

- I. sprendinių viešinimas;
- II. derinimas;
- III. tikrinimas VPSI
- IV. dokumento tvirtinimas ir registravimas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Sklypai yra Kauno rajono savivaldybėje, Karmėlavos seniūnijoje, Biruliškių kaime. Planuojama teritorija yra Kauno LEZ (laisvoji ekonominė zona) teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

kadastrinis Nr.5233/0009:80 (Kokybės g. 3);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 1,8722 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0110 ha ;
- Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;
- Nuoma: UAB "Kauno laisvosios ekonominės zonos valdymo"
- Subnuoma: UAB " Finnfoam "
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas - 0.2243 ha;
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas - 1.8722 ha;

Nerijus Kelmelis



kadastrinis Nr. 5233/0009:961 (Kokybės g. 5);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 2.4739 ha.
- Įregistruoti servitutai: nėra
- Pastatai:
 - Pastatas - Šilumos izoliacinių medžiagų gamykla (4400-2065-3721), savininkas UAB " Finnfoam";
 - Pastatas – Katilinė (4400-4649-8666), savininkas UAB " Finnfoam";
 - Kiti inžineriniai statiniai – Dūmtraukis (4400-4650-6467), savininkas UAB " Finnfoam";
 - Pastatas – Pirtis (4400-2420-6948), savininkas UAB " Finnfoam"
- Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;
- Nuoma: UAB "Kauno laisvosios ekonominės zonos valdymo"
- Subnuoma: UAB " Finnfoam "
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Remiantis LR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMO, 2 priedu – esamai gamybinei veiklai sanitarinės apsaugos zonos dydis yra nustatytas su sklypo riba, detaliojo plano rengimo metu veiklos, kuriai reikalinga SAZ nenumatoma plėsti.
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas - 0.5800 ha;
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 2,7390 ha;
 - Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); plotas – 2,4739 ha (nuo sklype veikiančios šilumos izoliacinių medžiagų gamyklos – SAZ sutampa su sklypo riba);
 - Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); plotas – 2,4739 ha (nuo sklype veikiančios šilumos izoliacinių medžiagų gamyklos – SAZ sutampa su sklypo riba);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); plotas – 0,0227 ha;
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); plotas – 0,0897 ha;
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas – 2,4739 ha;
 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas - 0.0102 ha.

kadastrinis Nr. 5233/0009:1018 (Kokybės g. 9);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 1.1032 ha.
- Įregistruoti servitutai:
 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.12, 13 pagal DP, plotas 3.0017 ha;
 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) sklypuose Nr. 12,13 pagal DP, plotas 3.0017 ha.
- Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;
- Nuoma: UAB "Kauno laisvosios ekonominės zonos valdymo"
- Subnuoma: UAB " Finnfoam "
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0.0078 ha;
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 1.1032 ha;
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 1.1032 ha.

kadastrinis Nr. 5233/0009:1103 (Fredos g. 1);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0.1952 ha.

Nerijus Kelmelis



- Įregistruoti servitutai:
 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.3, 5 pagal DP, plotas - 0.9998 ha;
 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) sklypuose Nr. 3, 5 pagal DP, plotas - 0.9998 ha.
- Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;
- Nuoma: UAB "Kauno laisvosios ekonominės zonos valdymo"
- Subnuoma: UAB " Finnfoam"
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0.1952 ha;
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 0.0669 ha. Detalioju planu šis apribojimas numatomas naikinti, nes buvęs upelis/melioracijos griovys didžioji dalimi LEZ teritorijoje jau yra kanalizutas ir rengiamas techninis projektas likusios dalies griovio kanalizavimui;
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 0.0909 ha;
 - Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0.1952 ha (nuo gretimame sklype esančio „Fredos“ baldų fabriko nustatytas SAZ);
 - Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0.1952 ha (nuo gretimame sklype esančio „Fredos“ baldų fabriko nustatytas SAZ).

kadastrinis Nr. 5233/0009:1114 (Veterinarų g. 36);

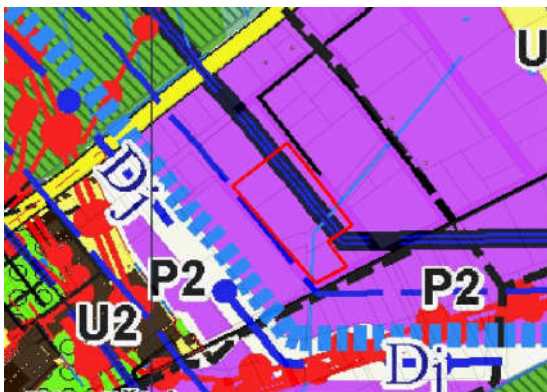
- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Įregistruotas sklypo plotas 0.8265 ha.
- Įregistruoti servitutai: nėra
- Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;
- Nuoma: UAB "Kauno laisvosios ekonominės zonos valdymo"
- Subnuoma: UAB " Finnfoam"
- Įregistruota specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0.8265 ha;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas - 0.0458 ha;

Į teritoriją patenkama iš D1 kategorijų Kokybės ir Fredos gatvių.



Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas; Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimu, patvirtintu 2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411
- T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema;
- T00026637 (000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano koregavimas;
- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.



Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į P2 teritoriją „Verslo ir gamybos potencialios plėtos teritorija“.

Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <2,5, užstatymo tankumas <0.8. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 30m.

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo būtinumai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms				Teritorijų tvarkymo ir naudojimo reikšmės					Pavaldumui papildomai rengti teritorijų planavimo dokumentai, nustatantys sąlygas detaliesiems ir kitoms planams rengti
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI				Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami					
				Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas teritorijoje (10 namų/ha) U _{max}	Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis H _{max} (m)	(H _{max} reguoja pastatams ir statinams su specifine technologija, būvavimo)	Miesto centro teritorijos dalis (%)	Kuriose žemėn didesni negu U _{max} ir H _{max} dydžiai, jeigu yra identifikacijos centro ribos BP arba Tarybos sprendimu	Užstatymo tankumas, UT max	Saugojimas	Esančių teritorijų modernizavimas ir papildoma statyba (užstatymo tankumais)	Konversija	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos	P.1	Komeracinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Žemės ūkio (ekologinė žemdirbystė, šiltnamiai nedarantys neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); •Miškinio ūkio; •Kitos paskirties:										
	P.2.1	Komeracinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	- visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai ir kt.); - atskirų želdynų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos ir paslaugų paskirties pastatai, verslo viešbučiai, moteliai, didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatai, degalinės, autoservisai ir kt.); - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; - energetinio ūkio.	< 2,5	30		< 0,8			++	+	p.12	
	P.2.2		- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; - energetinio ūkio.	≤ 2,0	20		< 0,8				p.17	p.12	
	P.3	Žemės ūkio aptarnavimo centrai: 1. Miškalaukis; 2. Padauguva; 3. Boniškiai.	•Konservacinės paskirties; •Vandens ūkio	< 1,0	8,5		< 0,8				+	p.12	

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo „Gamtinio karkaso brėžiniu“, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

Nerijus Kelmelis

Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, T00026959 (000522006004);



SPRENDINIAI

Vietinės reikšmės keliai

- kaimiškųjų vietovių viešieji keliai
- miestelių, kaimų gatvės

Viešųjų kelių būklė

- bloga
- gera
- patenkinama

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- rajono savivaldybės
- seniūnijos
- Kauno laisvosios ekonominės zonos teritorija
- Naujai formuojamo Karmėlavos oro uosto teritorija
- valstybės saugomos teritorijos
- "Natura 2000" teritorijos

Ištrauka iš žemėlapių

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26



SPRENDINIAI:

Sialomos prioritetinės turizmo rūšys rekreacinėse teritorijose

- Aktyvus poilsis ir pramogos
- Pažintinis turizmas ir rekreacija
- Kultūrinis turizmas
- Pramoginis turizmas
- Sveikatos turizmas ir rekreacija

Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai

- 1 prioritetas

Ištrauka iš žemėlapių

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

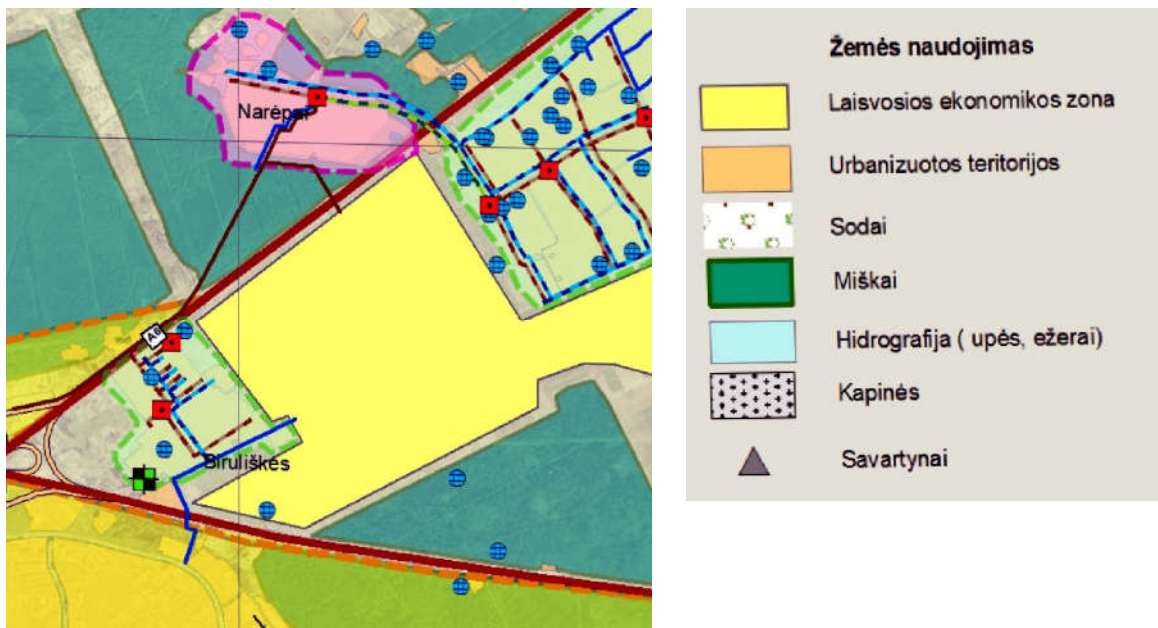
SUTARTINIAI ŽENKLAI



- Planuojama teritorija
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
- Planuojama paviršinių (lietaus) nuotekų infiltracija
- Planuojamos paviršinių (lietaus) nuotekų siurblinės
- Naikinami esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
- Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiai
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
- Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų išleistuvai
- Planuojami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
- Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaisinis
- Degalinė
- Administracinės seniūnijų ribos
- Administracinės gyvenviečių ribos
- Galimai teršiamo teritorija
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
- Naudingosios iškaskenos
- Vandenvietė

Kelmelis

T00026637 (000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas



Ištrauka iš žemėlapių

Gretimybės:

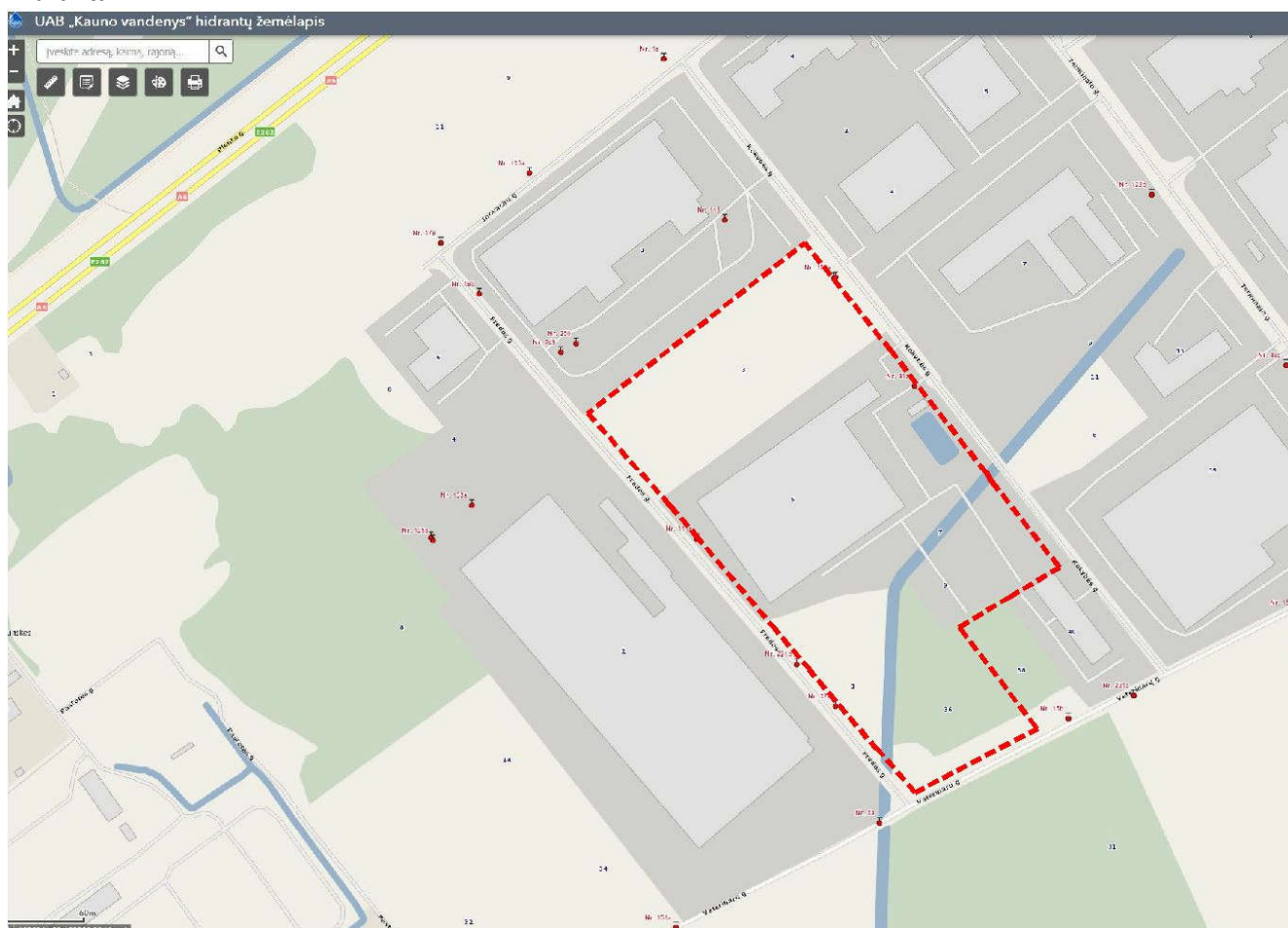


Nerijus Kelmelis

Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapis ištrauka ribojasi:

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5233/0009:8	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Terminalo g. 9	Kita/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:20	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Terminalo g. 20	Kita/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:64	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Kokybės g. 4	Kita/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos
5233/0009:74	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Kokybės g. 1	Kita/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos
5233/0009:430	-	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5233/0009:1019	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Terminalo g. 11	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:1037	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Kokybės g. 6	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:1038	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Terminalo g. 15	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:1086	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Veterinarų g. 40	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:1104	-	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5233/0009:1113	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Veterinarų g. 38	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
5233/0009:1131	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., Fredos g. 2	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Hidrantai:



Probleminės situacijos:

Nėra

Nerijus Kelmelis

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu sujungiami kitos paskirties žemės sklypai kadastro 5233/0009:80, 5233/0009:961, 5233/0009:1018, 5233/0009:1103, 5233/0009:1114. Koreguojamas teritorijos naudojimo reglamentas ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Formuojant sklypų užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas aplinkos mastelio ir kontekstualios, architektūrinės išraiškos sukūrimui. Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

SKLYPAS NR. 1:

- Užstatymo linija nenumatoma;
- Aukštis neviršina 30 metrų;
- Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną D. Šioje teritorijoje (sklypuose) naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis turi neviršyti 117 metrų altitudės;
- Automobilių parkavimas sklypo ribose;
- Žemės sklypo paskirtis – kita, būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos P;
- Užstatymo tankis: 80%
- Užstatymo intensyvumas – 2,5;
- Minimalus plotas žaliosioms zonoms – 10 %. Remiantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“;

Planuojamoje teritorijoje (apjungus penkis sklypus į vieną) stovi: pastatas - šilumos izoliacinių medžiagų gamykla (4400-2065-3721), katilinė (4400-4649-8666), kiti inžineriniai statiniai - dūmtraukis (4400-4650-6467), pastatas - pirtis (4400-2420-6948). Apjungtame sklype numatoma statyti sandėliavimo paskirties pastatus - remiantis LR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMO, 2 priedu - šiai veiklai sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatom. Jeigu ateityje būtų vykdomas gamybinės veiklos plėtimas (kadangi žemės sklypo naudojimo būdas tai leidžia), būtina įvertinti esamą SAZ ir atlikti LR teisės aktų reikalaujamas procedūras prieš projektuojant naują gamyklinę veiklą.

- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, automobilių SAZ, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
- Planuojamoje teritorijoje numatomas maksimalus pastatų aukštis 30 metrų. Atstumas iki sklypo ribų nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Gretimose teritorijose (sklype kad.Nr.5233/0009:1131) yra vykdoma baldų fabriko ūkinė veikla, kuriai numatytas SAZ 100 metrų, dalis SAZ patenka į planuojamą teritoriją. Kadangi planuojamoje teritorijoje (sklype kad.Nr.5233/0009:961) taip pat yra numatytas SAZ (su sklypo riba), dėl to planuojamai teritorijai gretimuose sklypuose vykdomos ūkinės veiklos įtakos neturės.
- Pietinėje sklypo dalyje yra melioracijos griovys, didžioji šio griovio dalis, kertanti LEZ teritoriją yra sukanalizauta, šiai dienai yra rengiamas techninis projektas likusios dalies griovio kanalizavimui, dėl to šioje vietoje detaliojame plane numatoma statybinė zona.
- Sklypo plotas, dėl matematinės išraiškos plotas padidėjo 1 kv.m.

Servitutai:

- kodas 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0110 ha . ESAMAS.
- kodas 218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.12, 13 pagal DP, plotas 3.0017 ha. ESAMAS.

Nerijus Kelmelis



- kodas 115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) sklypuose Nr. 12,13 pagal DP, plotas 3.0017 ha. ESAMAS.
- kodas 218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) sklypuose Nr.3, 5 pagal DP, plotas - 0.9998 ha. ESAMAS.
- kodas 115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) sklypuose Nr. 3, 5 pagal DP, plotas - 0.9998 ha. ESAMAS.

Parkavimo skaičiavimai:

Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Automobilių vietų skaičius skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
30 lentelė, nustatomas toks automobilių stovėjimo vietų poreikis:

4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
14.	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 100 m ² darbo patalpų ploto
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto

Esami pastatai: pastatas - gamykla su administracinėmis patalpomis yra apie 11 500 kv.m. pagrindinio ploto. Gamykloje vykstantis procesas yra automatizuotas, pastatuose darbuotojų skaičius yra nedidelis. Be to, į planuojamą teritoriją žmonės yra vežami visuomeniniu transportu, dėl to automobilių parkavimo vietų poreikio ženkliai didinti nėra prasmės. Šiai dienai, kaip matoma iš ortofoto ir topografinės nuotraukos, yra įrengtos tik 14 parkavimo vietos, kurių užtenka esamą teritoriją aptarnauti. Detaliajame plane yra nurodoma 67 papildomos automobilių parkavimo vietos. Apjungtas sklypas yra gana didelis, dėl to galima daryti prielaidą, kad visos automobilių stovėjimo vietos tikrai tilps sklype. Detaliojo plano metu nurodytos vietos privalo būti perskaičiuojamos ir tikslinamos pastatų techninio projekto metu.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Remiantis LR SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMO, 2 priedu – detaliojo planu planuojamai veiklai (sandėliavimas) sanitarinės apsaugos zonos dydis nenustatomas.

(pagal topografinės nuotraukos duomenis):

1. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas - 0,0102 ha; ESAMA
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); plotas - 0,0897 ha; ESAMAS
3. - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas - 6,4711 ha; ESAMAS
4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); plotas - 0,0227 ha; ESAMAS
5. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); plotas - 3,9677 ha; TIKSLINAMA
6. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas - 0,8579 ha; ESAMA
7. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas - 6,4711 ha; TIKSLINAMA
8. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); plotas - 3,9677 ha. TIKSLINAMA
9. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas - 0.0669 ha. NAIKINAMAS

Pastabos: 1. Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

2. Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną D. Šioje teritorijoje (sklypuose) naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis turi neviršyti 117 metrų altitudės;

Nerijus Kelmelis





Inžineriniai tinklai:

Elektos, dujotiekio tinklai. Sklypuose esantys statiniai yra prijungti prie elektros tinklų, dujų trasų.

Vandentiekio, FK tinklai. Planuojama teritorija yra aprūpinta vandeniu ir kanalizacija nuo UAB "Kauno vandenys" eksploatuojamų inkle

Lietaus nuotėkų tinklai. Planuojama teritorijoje yra pakloti lietaus nuotekų tinklai, APTARNAUJAMI uab "Giraitės vandenys".

Ryšių tinklai. Sklypuose esantys statiniai yra prijungti prie ryšių tinklų.

Tiesiant naujus inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal jų nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Triukšmas.

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Fredos, Kokybės, Veterinarų gatvių, netoli magistralinis kelias Nr.A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis).

Planuojamame žemės sklype numatomi statiniai – sandėliavimo paskirties pastatai. Sklype numatomas maksimalus 30 m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš vakarinėje pusėje esančios Fredos gatvės ir iš rytinėje pusės esančios Kokybės gatvės, taip pat yra galimybė į teritoriją patekti iš pietinėje pusėje esančios Veterinarų gatvės.



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

Planuojama teritorija tiesiogiai su gyvenamosiomis teritorijomis nesiriboja. Artimiausia gyvenamoji teritorija ~700m nuo planuojamos teritorijos. Planuojama teritorija patenka į LEZ teritoriją.

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 visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliamą. Kokybės, Fredos, Veterinarų gatvės yra asfaltuotos, nuo gatvių važiuojamosios dalies iki sklypo ribos yra įrengta asfalto danga. Kadangi dangoje smėlio ir žvyro priemaišų nebus, manevruojantis transportas dulkių nesukels.

Planuojamos ūkinės veiklos metu žaliavų ir cheminių medžiagų bei preparatų (mišinių) naudoti nenumatoma.

Esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys tik nepavojingos atliekos, jokių pavojingų ar radioaktyviųjų atliekų susidarymas nenumatomas.

Oro tarša.

Esama bei planuojama ūkinė veikla nekels rizikos žmonių sveikatai.

Po naujų sandėliavimo paskirties pastatų statybos ir veiklos metu jokių dirvožemio, vandens teršalų ir/ar aplinkos oro taršos šaltinių atsiradimas nenumatomas.

Biologinės taršos susidarymas (pvz., patogeniniai mikroorganizmai, parazitiniai mikroorganizmai) ir jos prevencija:

Planuojama ūkinė veikla biologinės taršos nesukels.

Sprendiniai, galintys įtakoti taršą (triukšmu, oro ir kt.) bus tikslinami techninio projekto sudėtyje.

Planuojamos ūkinės veiklos pažeidžiamumo rizika dėl ekstremaliųjų įvykių (pvz., gaisrų, didelių avarių, nelaimių (pvz., potvynių, jūros lygio kilimo, žemės drebėjimų)) ir (arba) susidariusių ekstremaliųjų situacijų, įskaitant tas, kurias gali lemti klimato kaita); ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė ir jų prevencija:

Planuojama ūkinė veikla, kaip ir visos kitos ūkinės veiklos, gali būti pažeidžiama dėl šių ekstremaliųjų įvykių: gaisrų, didelių avarių, nelaimių ar kitų ekstremaliųjų situacijų. Ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė nėra didelė. Valstybės ir savivaldybių institucijos (įstaigos) bei kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremaliųjų įvykių ar ekstremaliųjų situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatymiais teisės aktais nustatytą kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

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. Pavojingos 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 buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal

Nerijus Kelmelis



„Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

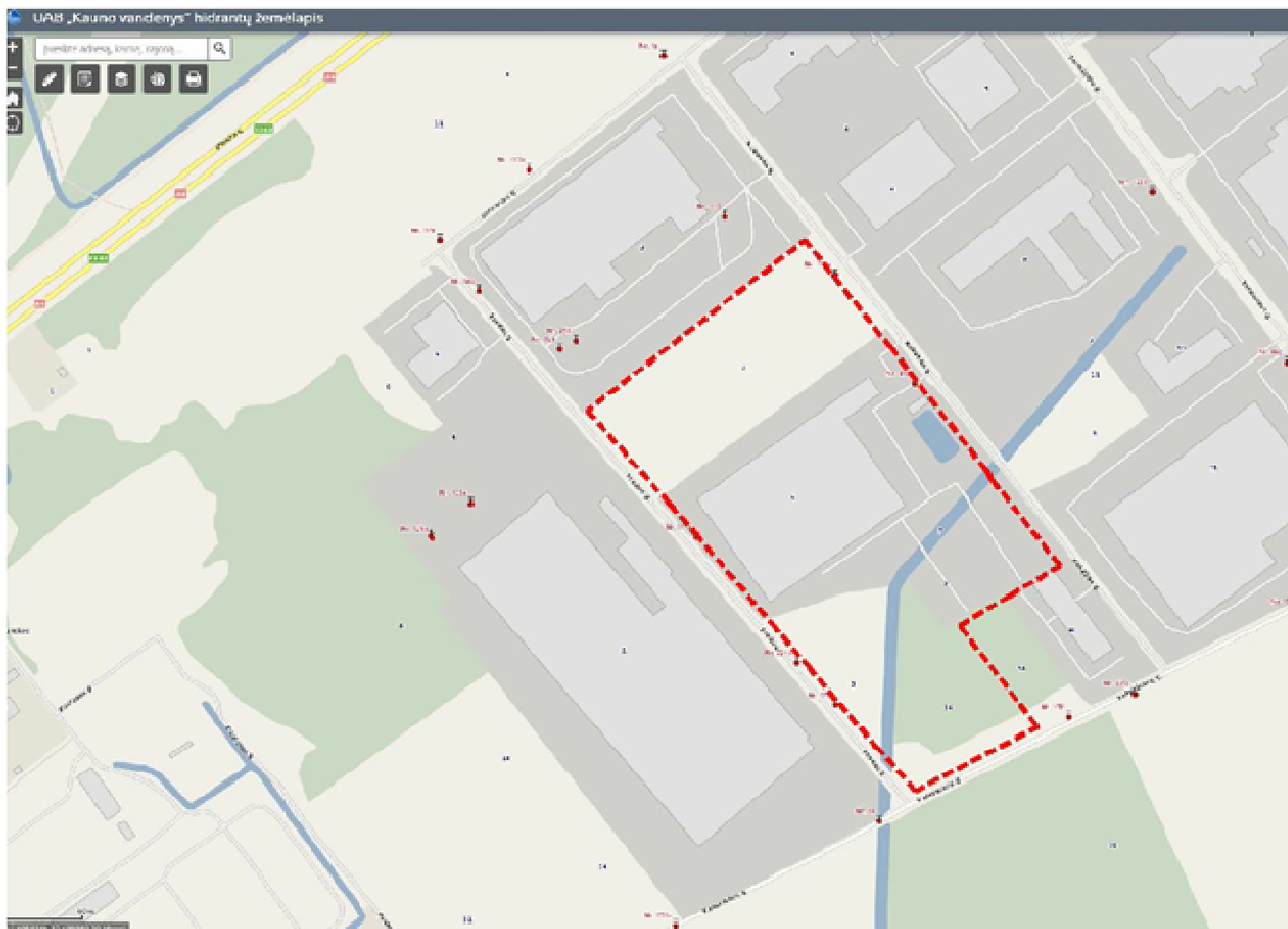
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimų pastatų norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Planuojamoje teritorijoje yra įrengti 5 hidrantai, šalia planuojamos teritorijos dar yra 3 įrengti hidrantai.



Į sklypus patenkama iš apie 25 metrų pločio Fredos, Kokybės D kategorijos gatvių. Prie sklypo yra galimybė (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliais. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Nerijus Kelmelis

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nerijus Kelmelis

