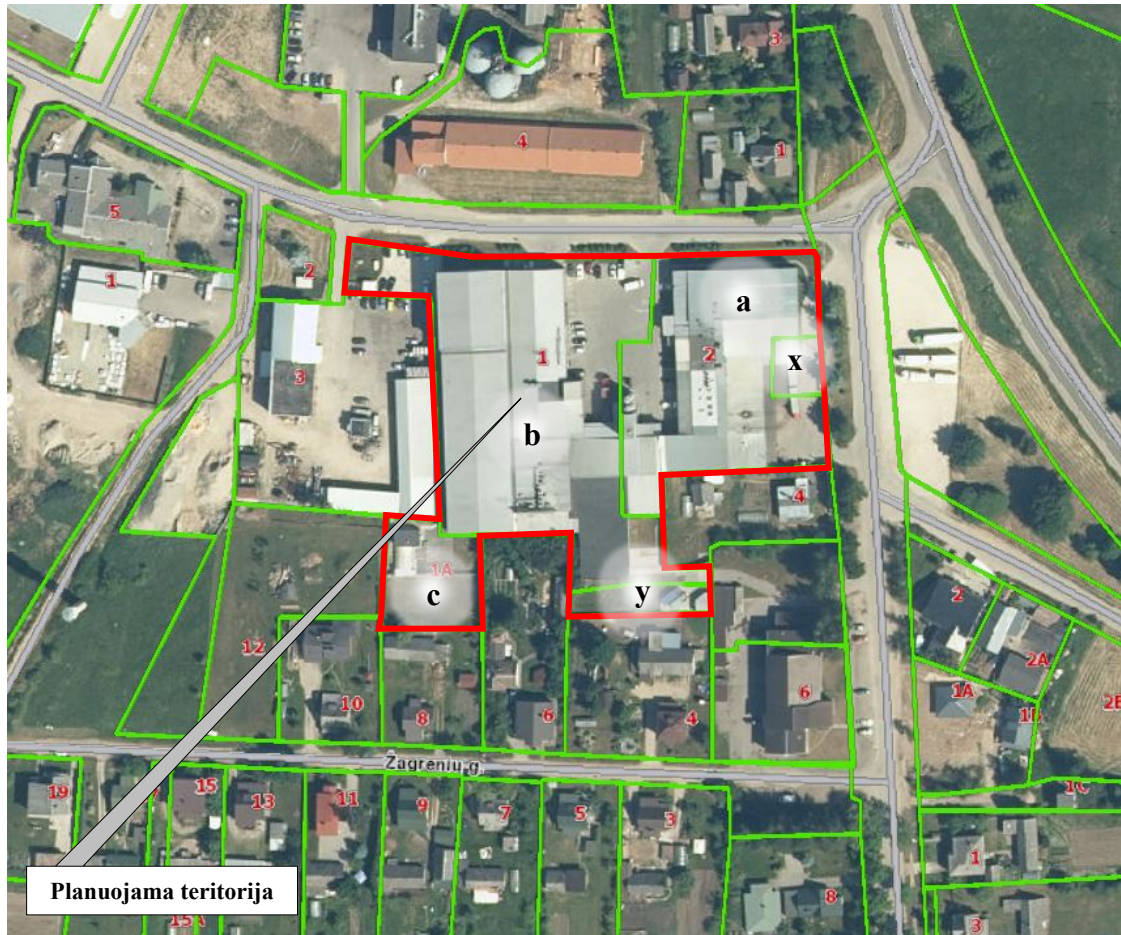


SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija apima šiuos sklypus:



1 pav. Situacijos schema

Sklypas, brėžinyje pažymėtas **"a"** yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 52/39819; kad. Nr.: 5260/0011:169 Pajiesio k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Plotas: 0,4200 ha. Adresas: **Jiesios g. 2**, Ilgakiemio k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.

Sklype įregistruoti pastatai:

- Pastatas - Gamybinis pastatas, Un. Nr. 5299-3006-3017, žymėjimas plane - 1P1p;
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, Un. Nr. 5299-3006-3028.

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas ir pastatai jame nuosavybės teise priklauso UAB „Naujasis Nevėžis“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas **"b"** yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1339491; kad. Nr.: 5260/0011:516 Pajiesio k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdas: *pramonės ir*

sandėliavimo objektų teritorijos. Plotas: 0,6848 ha. Adresas: **Technikos g. 1**, Ilgakiemio k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.

Sklype įregistruoti pastatai:

- Pastatas - Gamybinis pastatas su sandėliavimo ir buitinėmis patalpomis, Un. Nr. 5297-5018-7018, žymėjimas plane - 1P2g.

Sklype įregistruotų servitutų nėra.

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklypas ir pastatai jame nuosavybės teise priklauso UAB „Naujasis Nevėžis“.

Sklypas, brėžinyje pažymėtas "**C**" yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1339515; kad. Nr.: 5260/0011:518 Pajiesio k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: *kita*, būdai: *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*. Plotas: 0,1076 ha. Adresas: **Technikos g. 1A**, Ilgakiemio k., Garliavos apyl. sen., Kauno r. sav.

Sklype įregistruoti statiniai:

- Kiti inžineriniai statiniai - Užteršto gamybinio vandens valymo įrenginiai su presfiltru ir vandeninio dumblo surinkėju, Un.Nr. 4400-4688-6157, pažymėjimas plane - NVĮ.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas (*viešpataujantis*).

Sklype įregistruoti apribojimai:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Naujasis Nevėžis“ ir fiziniams asmenims, inžineriniai statiniai – UAB „Naujasis Nevėžis“.

Planuojama teritorija taip pat apima du laisvus įsiterpusius valstybinės žemės plotus – apie 0,0304 ha plotą, pažymėtą „**X**“ ir apie 0,0426 ha plotą, pažymėtą „**Y**“.

Bendras planuojamos teritorijos plotas – apie 1,2854 ha.

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija, Savanorių pr. 371, Kaunas, tel. Nr. 30 55 03.

Detaliojo plano iniciatoriai – Uab „Naujasis Nevėžis“ ir fiziniai asmenys.

Detaliojo plano rengėja – architektė Inga Tarnauskienė, at. Nr. A1228.

Detaliojo plano rengimo tikslai:

1. Žemės sklypus, kadastro Nr. 5260/0011:169, kadastro Nr. 5260/0011:516 ir kadastro Nr. 5260/0011:518 sujungti ir padalinti į du ar daugiau sklypų;
2. Suformuoti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus, kurie bus prijungti prie padalintų sklypų;
3. Koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas: neatliekamas nes planavimo tikslai, vadovaujantis LRV nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nėra SPAV vertinimo objektas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas vertinimas: nerengiami.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypų savininkų prašymu, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. liepos 11 d. Nr. ĮS-2464 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugsėjo 09 d. Nr. ĮS-3213 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, detaliojo plano darbų rengimo programa, 2022-09-06 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1132 bei Kauno rajono savivaldybės bei kitų atsakingų institucijų išduotomis sąlygomis.

2. SKLYPŲ ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota MB "DVG projektai" 2022 m. liepos mėn. atlikta topografinė nuotrauka, topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos TIIS duomenys bei planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra gausiai užstatyta pastatais, todėl jos reljefą įvertinti sudėtinga. Neužstatytose dalyse reljefas lygus.

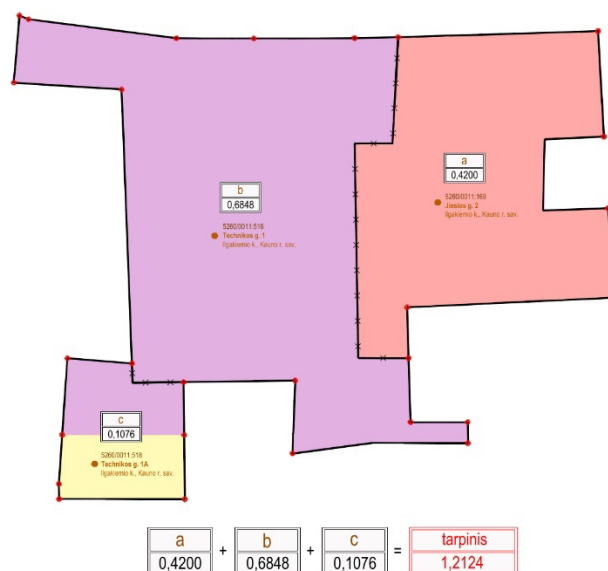
Planuojama teritorija šiaurės pusėje ribojasi su D kategorijos Technikos gatve (gatvė inventorizuota, statinio Un. Nr. Un. Nr. 4400-1226-5704), rytų pusėje iš dalies glaudžiasi Jiesios gatvės – rajoninio kelio Ilgakiemis – Pajiesys – Klikiškė Nr. 1934 (gatvė neinventorizuota), iš dalies ribojasi su gyvenamaisiais sklypais Jiesios g. 4 ir 6. Pietine puse atsiremia į tuos pačius sklypus Jiesios g. 4 ir 6 bei kitus gyvenamuosius sklypus Žagrenių g. 4, 6 ir 8. Vakariniame planuojamos teritorijos pusėje yra gyvenamosios paskirties sklypas Žagrenių g. 10, žemės ūkio paskirties sklypas Žagrenių g. 12, pramonės ir sandėliavimo sklypas Technikos g. 3 ir valstybinės žemės tarpelis - pravažiavimas į sklypą Technikos g. 3.

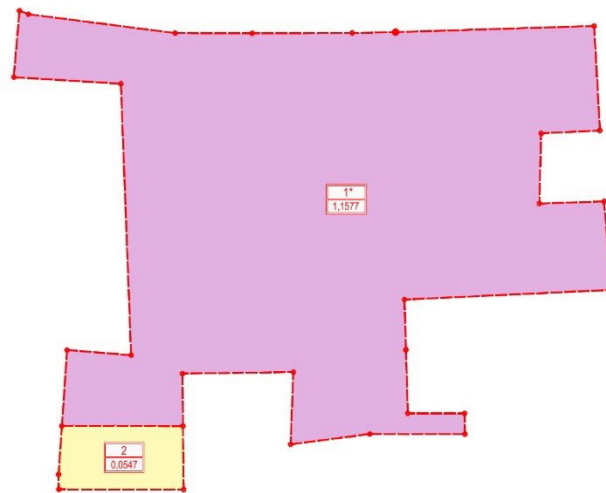
Planuojama teritorija nepatenka į saugomų ar kultūros paveldo objektų teritorijas ir jų apsaugos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ar juostas.

Medžių planuojamoje teritorijoje nėra.

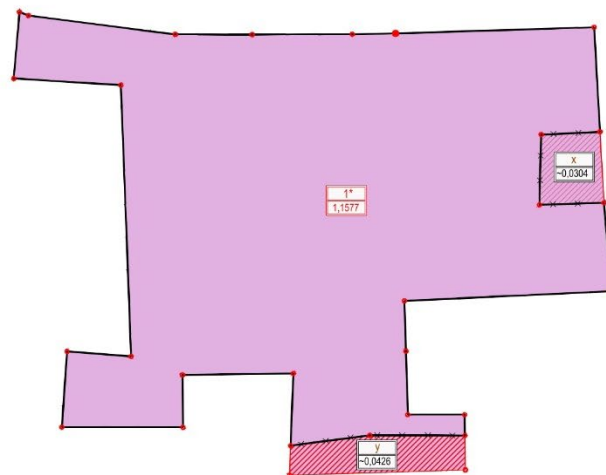
3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

- Žemės sklypai Jiesios g. 2 ("a"), Technikos g. 1 ("b") ir Technikos g. 1A ("c") sujungiami į vieną sklypą; suprojektuotas sklypas padalinamas į dvi dalis;
- prie vienos iš dalių prijungiami suformuoti laisvos įsiterpusios valstybinės žemės sklypai "x" ir "y";
- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita - nekeičiama, visam žemės sklypui Nr. 1 nustatomas žemės naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų, sklypui Nr. 2 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų.



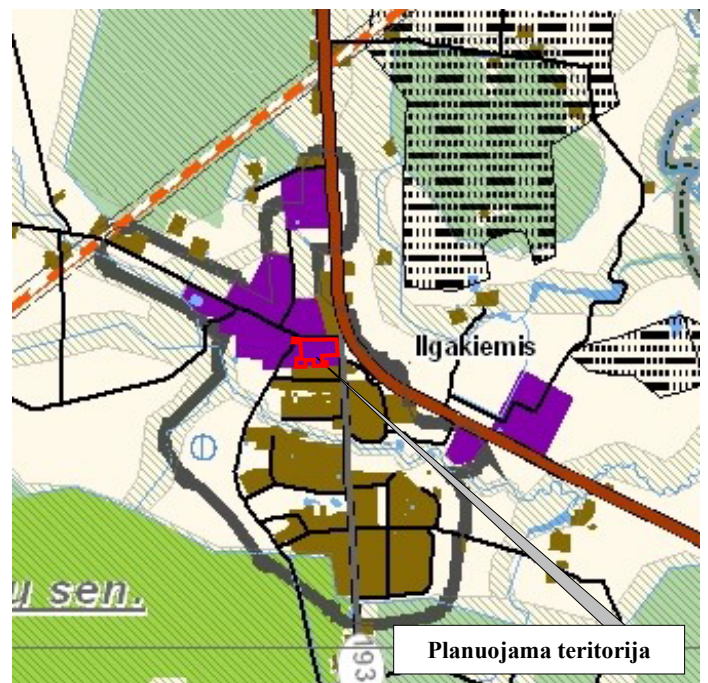


$$\begin{array}{|c|} \hline \text{tarpinis} \\ \hline 1,2124 \\ \hline \end{array} : 2 \text{ dalis} = \begin{array}{|c|} \hline 1^* \\ \hline 1,1577 \\ \hline \end{array} \text{ ir } \begin{array}{|c|} \hline 2 \\ \hline 0,0547 \\ \hline \end{array}$$



$$\begin{array}{|c|} \hline 1^* \\ \hline 1,1577 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline x \\ \hline \sim 0,0304 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline y \\ \hline \sim 0,0426 \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 1 \\ \hline \sim 1,2307 \\ \hline \end{array}$$

Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatoma veikla atitinka ir Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendinius, kuriuose planuojama teritorija yra pažymėta kaip komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (išskyrus gabalėlį, kuris atidalinamas kaip atskiras gyvenamasis sklypas ir bendrojo plano sprendiniuose pažymėtas kaip esamos užstatytos teritorijos). Pagal bendrojo plano sprendinius negyvenamosiose teritorijose užstatymo tankumas - 0,8, intensyvumas - iki 0,8, maksimalus pastatų aukštis - 12,5 m, gyvenamosiose teritorijose užstatymo tankumas - 0,6, intensyvumas - iki 1, maksimalus pastatų aukštis - 12,5 m:



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

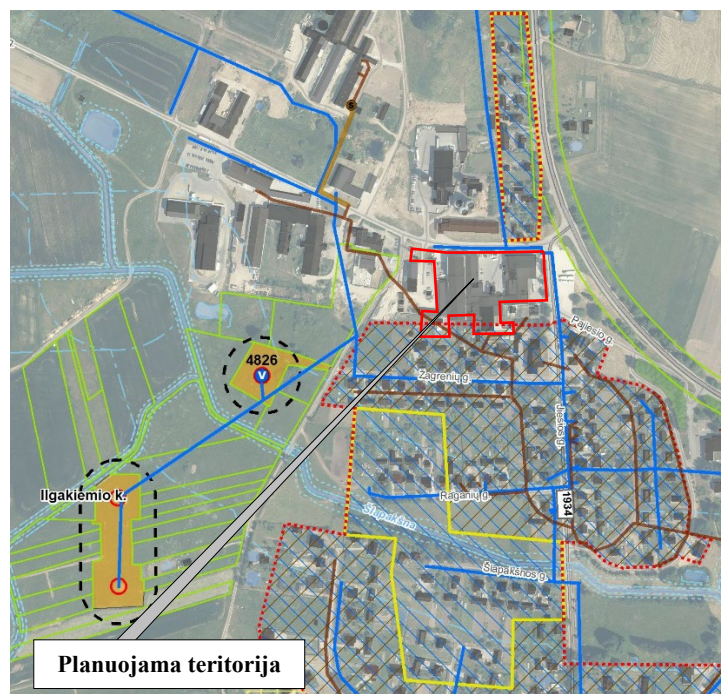
Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos analizė kraštovaizdžio, urbanistinių struktūrų, želdynų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros aspektais, kitų bendrojo plano sprendinių bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste yra pateikta esamos būklės analizės aiškinamajame rašte.

Planuojamos teritorijos analizė galiojančių specialiųjų planų kontekste:

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, sprendiniuose tik labai siaura pietinė planuojamos teritorijos dalis yra pažymėta kaip centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotojo arba individualiojo nuotekų tvarkymo zona, viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija:



3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256, Ilgakiemio brėžinio

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane, patvirtintame Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345, nagrinėjama teritorija nebuvo analizuota.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano rengimo tikslai:

1. Žemės sklypus, kadastro Nr. 5260/0011:169, kadastro Nr. 5260/0011:516 ir kadastro Nr. 5260/0011:518 sujungti ir padalinti į du ar daugiau sklypų;
2. Suformuoti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus, kurie bus prijungti prie padalintų sklypų;
3. Koreguoti ir nustatyti papildomus, suplanuotos teritorijos dalyje, teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos, esamų pastatų ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: sujungus sklypus ir juos perdalinus, naujai suformuotuose sklypuose statinių statybos zonos zona išdėstomos remiantis užsakovo pateikta užduotimi, esamais apribojimais ir teisės aktuose numatytais reikalavimais.

Rengiant pastatų techninius projektus privaloma vadovautis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas", kuriame nurodyta, kad 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 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. Gavus gretimo sklypo savininko sutikimą, šių atstumų galima neišlaikyti. Skaiciuojama, kad detalajame plane numatomo maksimalaus 11,80 m aukščio pastatai gali būti statomi 4,72 m atstumu nuo sklypo ribų (šiaurės rytų sklypo kampe tokio aukščio pastatas jau stovi). Pastato statybai sklype Nr. 1 prie sklypo ribų tarp taškų 20-21 bei 25-24-31-32 gauti gretimų sklypų Jiesios g. 4, Žagrenių g. 4 ir Žagrenių g. 6 savininkų sutikimai.

Planuojamas sklypas Nr. 1 patenka į krašto kelio Nr. 130 „Kaunas - Prienai – Alytus“ 50 metrų apsaugos zoną ir rajoninio kelio Nr. 1934 „Ilgakiemis – Pajiesys – Klikiškė“ 20 metrų apsaugos zoną, tačiau jokie nauji statiniai šiose zonose neprojektuojami.

Planuojamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypas Nr. 2 papuola į sklype Nr. 1 veikiančios gamyklos SAZ (pagal rengiamą poveikio visuomenės sveikatai vertinimo dokumentą). Atnaujinus sklype Nr. 1 gamyklos technologijas, bus tikslinama SAZ riba. Gyvenamąjį namą sklype Nr. 2 bus galima statyti, kai bus sumažinta SAZ ir sklypas į ją nebeįteks.

Kituose aplinkiniuose sklypuose vykdoma veikla, esami pastatai ar inžineriniai tinklai bei gamtiniai objektai neįtakoja detaliojo plano sprendinių ir neriboja užstatymo.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo: planuojama teritorija nepapuola į urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu svarbias teritorijas, saugomas ar kultūros paveldo teritorijas. Urbanistiniu požiūriu nei užstatymo aukštingumu, nei pobūdžiu planuojama teritorija neišsiskirs iš bendro teritorijos urbanistinio ir kraštovaizdžio konteksto. Beveik visa planuojama teritorija yra užstatyta dideliais pramonės ir sandėliavimo pastatais, šalia tik bus pristatomi nedideli pastatai.

Planuojamas maksimalus pastatų aukštis sklype Nr. 1 – iki 11,50 m – nedidinas, mat sklype jau stovi toki aukščio pastatas. Planuojamo aukščio pastatai neišsiskirs iš aplinkinio užstatymo, - abiejose Technikos gatvės pusėse stovi panašaus aukščio, kaip ir planuojami detaliojo plano, pastatai. Sklype Nr. 2 numatomas 8,50 m taip pat neišsiskirs iš esamo prie Žagrenių gatvės išsidėsiusio sodybinio užstatymo pastatų fono.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės: planuojamoje teritorijoje sklypuose Technikos g. 1, 1A ir Jiesios g. 2 veikia maisto produktų gamybos įmonė UAB „Naujasis Nevėžis“. Šios įmonės produkcija: sausi pusryčiai, saldūs užkandžiai, traškučiai, batonėliai. Visa gaminama produkcija priskiriama saugaus maisto kategorijai. Gamyboje naudojamos natūralios žaliavos: grūdinių kultūrų miltai, fruktozės sirupas, medus, sutirštintas pienas, kakava, cukrus, aliejus, salyklo ekstraktas, prieskoninės žaliavos – cinamonas, vanilinas.

Patvirtinus detaliojo plano sprendinius, sklype Nr. 1 planuojama vykdyti maisto produktų gamybos įmonės plėtrą bei padidinti gamybos apimtį. Įmonės plėtra bus susijusi ne su technologiniais gamybos pokyčiais, o su pajėgumais, t.y. įgyvendinus plėtros darbus bus sumontuojama nauja technologinė gamybos linija sausų pusryčių ir traškučių gamybai bei pastatomas naujas sandėliavimo pastatas. Nauja technologinė linija bus sumontuota esamose patalpose, pakeičiant dalį sandėliavimo patalpų į gamybines patalpas, o sandėliavimo pastatas šalia esamo gamybos ir sandėliavimo paskirties pastato.

Tam, kad būtų įvertinta prognozuojama numatomos veiklos planuojamame sklype įtaka aplinkos kokybei ir higieninei būklei, 2023 m. sausio mėn. detaliojo plano iniciatoriaus užsakymu UAB „Infraplanas“ parengė „UAB „Naujasis Nevėžis“ (Jiesios g. 2, Technikos g. 1, 1A, 4 Ilgakiemio k., Garliavos apylinkių sen., Kauno r. sav.) maisto produktų gamybos įmonės plėtros ir eksploatacijos informacija atrankai dėl poveikio aplinkai vertinimo“ dokumentą (šis dokumentas analizavo platesnę, nei projektuojama detaliojo planu, teritoriją). 2023-02-03 Aplinkos apsaugos agentūra pateikė išvadą Nr. (30-3)-A4E-1285: „poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas“.

Atlikti prognoziniai akustiniai skaičiavimai parodė, kad įgyvendinus nagrinėjamos ūkinės veiklos plėtrą, reikšmingo neigiamo pokyčio gyvenamosioms aplinkoms nebus, o triukšmo lygis visais analizuotais atvejais atitiks HN 33:2011 nustatytas ribines vertes. Vertinant planuojamą suminę kitų triukšmo šaltinių (išskyrus transporto infrastruktūrą) keliamą akustinę situaciją su fonu triukšmingiausioje vietoje ties nagrinėjamomis saugotinėmis gyvenamosiomis aplinkomis triukšmingiausiose vietose buvo nustatytas triukšmas: dienos metu 54 dB(A) (ribinė vertė 55 dB(A)), vakaro metu 44 dB(A) (ribinė vertė 50 dB(A)) ir nakties metu 42 dB(A) (ribinė vertė 45 dB(A)). Vertinant planuojamą transporto infrastruktūrų keliamą akustinę situaciją, 2024 metais (esant eismo padidėjimui dėl veiklos plėtros įgyvendinimo), triukšmingiausioje vietoje ties nagrinėjamomis saugotinėmis gyvenamosiomis aplinkomis buvo nustatyta: dienos metu 61 dB(A) (ribinė vertė 65 dB(A)), vakaro metu 59 dB(A) (ribinė vertė 60 dB(A)) ir nakties metu 54 dB(A) (ribinė vertė 55 dB(A)). Planuojamo objekto prognozinės situacijos triukšmo lygiai yra mažesni, negu HN 33:2011 ribinės vertės, todėl vidutinė paros triukšmo dozė gretimybų gyventojams jų gyvenamojoje aplinkoje bus <1, t. y. jų gyvenimo sąlygos triukšmo poveikio sveikatai atžvilgiu, yra ir išliks kokybiškos. Dėl analizuojamo objekto plėtros ir eksploatacijos neigiamas vibracijos poveikis nenumatomas, kadangi nenumatomi technologiniai procesai, galintys sukelti žmogaus sveikatai ir statiniams pavojingą vibraciją.

Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta.

Kvapo modeliavimo rezultatai parodė, kad PŪV generuojama maksimali kvapo koncentracija aplinkos ore sudarys 4,8 OU/m³. Tai reiškia, kad PŪV generuojama tarša kvapais tiek PŪV teritorijoje tiek gyvenamojoje aplinkoje neviršys leistinos 8 OU/m³ ribinės vertės gyvenamųjų aplinkų ore. Nuo 2024 metų įsigaliosianti griežtesnė ribinė vertė gyvenamojoje aplinkoje – 5 OU/m³, taip pat nebus viršijama.

Analizuojamo objekto plėtros ir eksploatacijos metu biologinės taršos susidarymas nenumatomas.

Veiklos metu sklype Nr. 1 susidaro nepavojingos ir pavojingos atliekos. Susidaranti atliekos yra buitinės ir gamybinės. Vykdamas analizuojamą ūkinę veiklą vykdoma atliekų apskaitą. Elektroninėje erdvėje GPAIS sistemoje pildomos atliekų susidarymo ir išvežimo apskaitos. GPAIS sistemoje rengiama atliekų susidarymo ir pridavimo metinės ataskaitos. Visos gamybos metu susidariusios atliekos nėra tvarkomos vietoje, jos yra rušiuojamos pagal atliekos rūšį. Atliekos reguliariai perduodamos licencijuotoms atliekų tvarkymo įmonėms pagal iš anksto sudarytas sutartis ir išvežamos iš teritorijos.

Buitinės komunalinės atliekos surenkamos galiojančia centralizuota tvarka ir išvežamos pagal iš anksto sudarytą sutartį su atitinkamą leidimą turinčiu atliekų tvarkytoju.

Paviršinių nuotekų valymo įrenginyje susikaupęs dumblas analizuojamoje teritorijoje nelaikomas. Užterštas dumblas reguliariai išsiurbiamas ir išvežamas; valymo įrenginių priežiūros ir valymo darbus vykdo šiai veiklai licencijuota įmonė, su kuria sudaryta sutartis.

Išvalytos buities nuotekos išleidžiamos į UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamus Ilgakiemio kaimo buitinių nuotekų tinklus, kuriais patenka į UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamus Ilgakiemio buitinių nuotekų valymo įrenginius. Įmonėje susidaranti buitinės nuotekos (iš tualetų, dušų) yra tvarkomos kartu su gamybinėmis nuotekomis.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, planuojama įrengti paviršinių nuotekų surinkimo sistemą, į kurią bus išleidžiamos nuo projektuojamų kieta danga dengtų teritorijų, kuriais važinės sunkusis transportas, surinktos nuotekos. Paviršinės nuotekos bus surenkamos, išvalomos planuojamame naftos produktų skirtoje, ir išleidžiamos į bešeimininkius Ilgakiemio kaimo paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo tinklus, kuriais paviršinės nuotekos kartu su aplinkinių kanalizuojamų teritorijų paviršinėmis nuotekomis suteka į melioracijos rinktuvą (d400 mm) praeinantį ties Miško gatve. Ateityje, Kauno rajono savivaldybei perdavus šiuos bešeimininkius tinklus juos valdančiai įmonei, bus sudaryta sutartis su šių tinklų valdytoju dėl paviršinių nuotekų priėmimo.

Įgyvendinus planuojamą projektą nebus pažeisti aplinkos ir sveikatos apsaugos reglamentai, PŪV ir su ja siejami veiksniai neturės reikšmingo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

Transporto organizavimas: visos įvažos į planuojamą teritoriją yra esamos – į sklypą Nr. 1 įvažiuojama per 3 įvažas Technikos gatvėje ir 2 įvažas Jiesios gatvėje. Į sklypą Nr. 2 bus įvažiuojama per sklype Žagrenių g. 8 įregistruotą kelio servitutą.

Automobilių poreikio skaičiavimas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai": esamai ir planuojamai vykdyti veiklai sklype Nr. 1 bus reikalingos ne mažiau kaip 1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto, ne mažiau kaip 1 vieta 200 m² sandėliavimo paskirties patalpų ploto ir ne mažiau kaip 1 vieta 30 m² administracinės paskirties patalpų ploto arba pagal statinio projekte nurodytą darbo vietų skaičių. Sklype Nr. 2 projektuojamam namui bus skaičiuojamas pagal pastato techninius - ekonominis rodiklius (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² reikalingos 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui). Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatytas rengiant techninius pastatų projektus. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai (pagal atitinkamą automobilių vietų skaičių) nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki gyvenamųjų pastatų langų, kaip nustatyta STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilius galima parkuoti tik sklypų ribose.

Inžinerinės infrastruktūros plėtojimas: sklype Nr. 1 stovinti gamykla yra veikianti ir prijungta prie visų inžinerinių tinklų. Techninio projekto rengimo metu, žinant konkrečias pastatų vietas, būtina iškelti inžinerinius tinklus, kurie pateks į statinių statybos zonas; tinklai į sklypą Nr. 2 bus prijungiami nuo Žagrenių gatvės tinklų.

- vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas: pastatai sklype Nr. 1 prijungti prie vandentiekio ir buities nuotekų tinklų; sklype taip pat yra įrengti lietaus nuotekų tinklai; sklype Nr. 2 yra buities nuotekų šulinys, prie kurio bus prijungiami pastato tinklai, vandentiekio tinklai bus prijungiami nuo Žagrenių gatvės tinklų;
- elektros energija: pastatai sklype Nr. 1 prijungti prie elektros tinklų; statant naujus pastatus būtina gauti sąlygas elektros prisijungimui, kuriose, pagal prašomą galią ir bus nurodyta elektros tinklų pajungimo vieta;
- ryšiai: į pastatus sklype Nr. 1 ryšio tinklai jau atvesti; visi ryšio šuliniai sklype – esami; į sklypą Nr. 2 ryšio tinklai bus atvedami iš artimiausio ryšių šulinio Žagrenių gatvėje.

Gaisrinės saugos: planuojamame sklype Nr. 1 yra įrengtas požeminis gaisrinis rezervuaras, iš kurio imamas vanduo išorės gaisrams gesinti. Pietinėje sklypo pusėje, prie nuotekų valymo įrenginių, planuojama 12,0*12,0 m dydžio aikštelė gaisriniam automobiliui apsisukti. Pastatai taip pat gali būti gesinami iš vidinio kiemo bei tiesiai nuo Technikos ir Jiesios gatvių: pagal "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus", kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, šiuo atveju pastatai stovi 8,50 – 15,45 m atstumu nuo minėtų gatvių, o jų maksimalus aukštis neviršys 11,80 m. Techninio projekto rengimo metu būtina įvertinti priešgaisrinių sienų (ekranų) poreikį ir, esant reikalui, jas suprojektuoti ir įrengti. Detaliojo plano rengimo metu tikslų gaisrinių skaičiavimų pateikti nėra galimybės, nes tokiems skaičiavimams reikalingi detalūs pastato techninio projekto duomenys.

Sklype numatyta aikštelė gaisriniam automobiliui apsisukti bus naudojama ir sklypo Nr. 2 reikmėms.

Trečiųjų asmenų interesų apsaugos, socialinių interesų: detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo.

5. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Sklypų architektūriniai – urbanistiniai apribojimai

Sklypai iki valstybinės žemės prijungimo:

SKLYPAS NR. 1* (plotas – 11 577 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (PR);

Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

Leidžiamasis sklype statyti pastatų aukštis: 11,80 m;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankumas: 80 proc.;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tūrio tankis: 8;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 10 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai: nėra.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (50 m nuo krašto ir 20 m nuo rajoninio kelio briaunos);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus vamzdynų);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio)
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

SKLYPAS NR. X (plotas – apie 304 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (PR);

Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

Leidžiamasis sklype statyti pastatų aukštis: nenustatomas;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankumas: nenustatomas;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tūrio tankis: nenustatomas;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 10 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai: nėra.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

SKLYPAS NR. Y (plotas – apie 426 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (PR);

Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

Leidžiamasis sklype statyti pastatų aukštis: nenustatomas;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankumas: nenustatomas;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tūrio tankis: nenustatomas;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 10 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai: nėra.

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus vamzdynų);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

Sklypai po valstybinės žemės prijungimo:

SKLYPAS NR. 1 (1*+X+Y) (plotas – apie 12 307 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (PR);

Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

Leidžiamasis sklype statyti pastatų aukštis: 11,80 m;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankumas: 80 proc.;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tūrio tankis: 8;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 10 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- S1-1 - kiti servitutai (projektuojamas) (*tarnaujantis*) - suteikiantis teisę žemės sklypo Jiesios g. 6 savininkams naudotis projektuojamo sklypo Nr. 1 dalimi (1,0 m nuo pastato sienos) prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą;

- S1-2 - kelio servitutas (projektuojamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamo sklypo Nr. 2 savininkams – 144 m².
Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (50 m nuo krašto ir 20 m nuo rajoninio kelio briaunos);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus vamzdynų);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (po 1 m abipus kabelio);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

SKLYPAS NR. 2 (plotas – 4 369 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leidžiamasis sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankumas: 36 proc.;

Leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (projektuojamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamame sklype Nr. 1 – 144 m²;
- Kelio servitutas (įregistruotas) (*viešpataujantis*).

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (po 2,5 m abipus vamzdynų);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) (visas sklypas).

÷

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, aktualia jo redakcija, įsigaliojusia 2020-07-01, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalų planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse numatyta tvarka.

Projekto vadovė

 Inga Tarnauskienė