

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimas sklype Tikslo g. 3, Kumpių k., Kauno r.sav.

JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231, koregavimas rengiamas remiantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-04-07 įsakymu „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“ Nr. ĮS-1133;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-05-15 įsakymu „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“ Nr. ĮS-1466;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-702 (2023-05-16);
- Kauno r.sav. tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto žemės sklypo Kauno r.sav., Domeikavos sen., Kumpių k., kadastro Nr. 5217/0014:500, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kauno r.sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Tikslo g. 3, kadastro Nr. 5217/0014:855 planavimo darbų programa.

Detaliojo plano koregavimo numeris informacinėje sistemoje TPDRIS: K-VT-52-23-392.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto Kauno r.sav., Domeikavos sen., Kumpių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:500, patvirtinto detaliojo plano – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimas žemės sklype Kauno r.sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Tikslo g.3, kadastro Nr.5217/0014:855, kurio plotas 0,6499 ha.

PLANAVIMO TIKSLAI

Koreguoti Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-10-26 sprendimu Nr. TS-231 patvirtinto Kauno r.sav., Domeikavos sen., Kumpių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0014:500, detalųjį planą, t.y.:

Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu planuojamam sklypui Tikslo g. 3, Kumpių k., Kauno r.sav., tikslinami teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.

Teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 1

Sklypo adresas: Kauno r.sav., Domeikavos sen., Kumpių k., Tikslo g. 3 (kad.Nr. 5217/0014:855);

Sklypo plotas: 0,6499 ha;

Sklypo savininkas: UAB „GTE Projektai“, įm.k. 305604317;

Žemės naudojimo paskirtis: kita (esama);

Žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (esamas);

Leistinas pastatų aukštis: 15 m (paliekamas pagal patvirtintą DP);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 60% (padidinamas);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8 (paliekamas pagal patvirtintą DP);

Planuojamo sklypo specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

-Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis): visas sklypas patenka į Kauno oro uosto apsaugos zoną E;

-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis): elektros kabelių apsaugos zonos po 1 m pl.;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis): vidutinio slėgio dujotiekio linijos apsaugos zona po 2 m pl.;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis): lietaus nuotekų tinklų apsaugos zona po 5 m pl.;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis): ryšių kabelių apsaugos zonos po 1 m pl.;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis): didžioji dalis sklypo patenka į vandenvietės cheminės taršos apribojimo 3-ąją apsaugos juostą.

Servitutai:

- Įregistruotas kelio servitutas S (viešpataujantis daiktas) sklype kad.Nr. 5217/0014:369 (Tikslo gatvė). Plotas – 0,4451 ha.
- Kelio servitutas Sa (viešpataujantis daiktas) – 2006 m. patvirtintu DP suformuotame servitutiniame susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklype kad.Nr. 5217/0014:854 (Tikslo gatvės dalis). Plotas – 0,0521 ha.
- Projektuojamas kelio servitutas S1 (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti ir eksploatuoti antžemines ir požemines komunikacijas (Tikslo gatvės įrengimui). Plotas – 0,0261 ha.
- Projektuojamas servitutas S2 (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus pagal ketinimų raštą dėl vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų įrengimo per Tikslo g. 3, Kumpių k., Lietuva. Plotas – 0,0526 ha.

Susisiekimas ir gretimybės

Į planuojamą sklypą patenkama iš D kategorijos Tikslo gatvės, kurios dalis ties planuojama teritorija patenka į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypą kad.Nr. 5217/0014:854, o kita dalis į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypą kad.Nr. 5217/0014:369. Sklypas kad.Nr. 5217/0014:854 priklauso tiems patiems savininkams kaip ir planuojamas sklypas Tikslo g. 3, ir jame yra įregistruotas tarnaujantis kelio servitutas. Sklypo kad.Nr. 5217/0014:369 nuosavybės dokumentuose yra įregistruoti tarnaujantys servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (4451 m²) ir kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (4451 m²). Planuojamo sklypo dokumentuose yra įregistruotas viešpataujantis kelio servitutas sklype 5217/0014:556 – pagal sklypo kad.Nr. 5217/0014:369 dokumentus, sklypas yra gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 5217-0014-0556. Tikslo gatvė vakarų pusėje įsijungia į dubliuojantį kelią, kuris turi esamas įvažas-nuovažas nuo magistralinės reikšmės kelio Nr. A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda.

Planuojamo sklypo ribose papildomai išskiriamas kelio servitutas S1 Tikslo gatvei, nes dalis jos patenka į planuojamo sklypo ribas. Servitutas numatomas D kategorijos gatvės raudonosiose linijose, tarp raudonųjų linijų 12 m. T.p. pagal UAB „Giraitės vandenys“ 2021-07-01 išduotas prisijungimo sąlygas ir 2022-08-18 jų priedą „Ketinimo raštą dėl vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų įrengimo per Tikslo 3, Kumpių k., Lietuva“, planuojamame sklype numatomas servitutas S2 VN tinklų tiesimui ir aptarnavimui. Servitutą žiūrėti brėžinyje K-VT-52-23-392-DPK-04.

Sklype nustatytas bet neįregistruotas servitutas TP statybai naikinamas. Kadangi sklypo konfigūracija ir statybinis plotas mažėja dėl reikalingų servitutų gatvei ir tinklams, techninio projekto rengimo metu atsiradus poreikiui statyti TP, galima vieta jai numatoma gretimame tiems patiems savininkams kaip ir planuojamas sklypas priklausančiame sklype Rūko g. 2, Kumpių k., Kauno r.sv. Sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Planuojamas sklypas patenka į Kauno oro uosto apsaugos zoną E, todėl vykdant veiklą sklype, turi būti vadovaujamasi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmuoju skirsniu ir kitais LR galiojančiais įstatymais.

Nemaža dalis sklypo patenka į Užliedžiuose esančios požeminio vandens vandenvietės cheminės taršos apribojimo 3-iąją apsaugos juostą, todėl vykdant veiklą sklype turi būti

vadovaujamosi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktuoju skirsniu ir kitais LR galiojančiais įstatymais.

Iš visų pusių planuojamas sklypas ribojasi su privačiais sklypais: rytų pusėje su žemės ūkio paskirties žemės sklypu kad.Nr. 5217/0014:604, pietų ir vakarų pusėse su komercinės paskirties objektų teritorijų sklypais Pasakų g. 3 (kad.Nr. 5217/0014:315) ir Tikslo g. 1 (kad.Nr. 5217/0014:356), o šiaurinėje pusėje su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypu kad.Nr. 5217/0014:854, kuris kartu su susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypu kad.Nr. 5217/0014:369 formuoja Tikslo gatvę. Kitoje Tikslo gatvės pusėje įregistruotas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypas Verslo g. 6 (kad.Nr. 5217/0014:577).

Planuojamas sklypas yra pramonės ir sandėliavimo bei komercinėje zonoje, gyvenamųjų teritorijų arti nėra. Artimiausios gyvenamosios teritorijos nutolę daugiau nei 200 m pietryčių kryptimi. Tarp planuojamo sklypo ir gyvenamųjų teritorijų įsiterpęs komercinės paskirties sklypas Pasakų g. 3 ir pramonės bei sandėliavimo paskirties sklypas Pasakų g. 5. Planuojamas sklypas yra netoli magistralinės reikšmės kelio Nr. A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda.

Sklypo užstatymas

Sklype numatoma projektuoti sandėliavimo paskirties pastatą su administracinėmis ir kitomis pagalbinėmis patalpomis. Sanitarinė apsaugos zona nenustatoma. Įvairios prekės, t.y. buitinė technika, ūkio prekės, tekstilės gaminiai, baldai, apdailinės statybinės medžiagos ir panašios prekės, gaunamos iš užsienio firmų ir vietinių tiekėjų, bus atvežamos autotransportu, iškraunamos elektriniais pakrovėjais ir sandėliuojamos. Techninio projekto rengimo metu numčius veiklą, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo rūšių sąrašus, turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas.

Pagal numatomą maksimalų leistiną užstatymo tankumą, planuojamo sklypo užstatymas negali būti didesnis nei 3899 m². Todėl, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, sklype numatoma parkavimo aikštelė, talpinanti ne mažiau kaip 18 stovėjimo vietų: sandėliavimo patalpų plotas numatomas ~2800 m², todėl skaičiuojant po 1 automobilio stovėjimo vietą 200 m² sandėlių ploto, joms reikalinga 14 parkavimo vietų, o administracinių patalpų plotas numatomas ~100 m², todėl skaičiuojant po 1 vietą 25 m² pagrindinio ploto, šioms patalpoms reikalingos 4 vietos. Pagalbinėms patalpoms parkavimo vietų skaičius neregamentuojamas. Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu, pagal projektuojamo pastato pagrindinių patalpų plotą ir patalpų pasiskirstymą pagal jų naudojimo paskirtį. Sunkiojo transporto manevravimo zoną ir automobilių stovėjimo aikštelę siūloma numatyti arčiau Tikslo gatvės ir automagistralinės reikšmės kelio. Aplinkui planuojamą sklypą arti gyvenamųjų ar kitų visuomeninių pastatų nėra, todėl atstumas nuo parkavimo ir manevravimo zonų iki jų nevertinamas. Tiek reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius, tiek jų išdėstymas sklype, detalizuojami rengiant techninį projektą ir žinant konkrečius projektuojamo pastato parametrus.

Statybos zona sklype projektuojama vadovaujantis STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ ir kitų LR galiojančių įstatymų ir teisės aktų reikalavimais, taip pat 2006-10-26 patvirtintu DPK. Statybos zona pietryčių, pietvakarių ir šiaurės rytų pusėse nuo sklypo ribų numatoma ne arčiau kaip 5 m, taip užtikrinant priešgaisrinio transporto apvažiavimą aplink pastatą. Šiaurės vakarų pusėje, nuo Tikslo gatvės pusės, sutampa su ryšių linijos apsaugos zona. 5 m atstumu iki sklypo ribos negali būti statomas aukštesnis nei 12,5 m aukščio pastatas. Norint statyti aukštesnį pastatą, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui turi būti atsitraukiama nuo sklypo ribos po 0,5 m. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Privalomi atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Statybos zona pietvakarių pusėje nuo sklypo ribos atitaukta 6,25 m, nes šioje pusėje numatomas iškeliamų lietaus ir drenažo linijų klojimas.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose planuojamų pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytos sąlyginai ir gali būti koreguojamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą).

Želdynai

Pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo ploto (įskaitant vejas ir gėlynus), vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas". Šiuo metu sklypas natūraliai apaugęs žole, saugotinių želdinių žemės sklype nėra. Želdynų dislokacija sklype gali būti tikslinama priklausomai nuo techninio projekto sprendinių.

Inžineriniai tinklai

Sklype planuojamus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Rengiant inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Techninio projekto rengimo metu nustatius, kad inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos patenka į gretimų sklypus, įstatymų nustatyta tvarka turi būti gauti šių sklypų savininkų ir naudotojų rašytiniai sutikimai. Ši sąlyga netaikoma įregistruotuose servitutuose tinklams tiesti bei gatvių raudonosiose linijose.

Inžinerinių tinklų schema pateikta brėžinyje K-VT-52-23-392-DPK-05.

Vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui planuojama jungtis prie Tikslo gatvėje, šalia planuojamo sklypo ribos projektuojamų inžinerinių tinklų pagal UAB „Giraitės vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu. Vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos po 2,5 m tinklų iki 2,5 m gylio ir po 5 m giliau nei 2,5 m esančių tinklų.

UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojamų lietaus nuotekų tinklų Kumpių k. neturi. Lietaus nuotekų surinkimui numatoma jungtis prie Tikslo gatvėje esančių lietaus nuotekų tinklų. Esant poreikiui techninio projekto rengimo metu turi būti gautas rašytinis savo lėšomis tinklus klojusių savininkų sutikimas. Sklypą kertančią lietaus nuotekų liniją numatoma perkelti prie sklypo ribos. Ši linija šiuo metu yra neįregistruota. Rengiant techninį projektą ir paaiškėjus, kad linija yra privati, turi būti gautas tinklo savininko rašytinis sutikimas. Tiek prisijungimo prie lietaus nuotekų, tiek lietaus nuotekų linijos iškėlimo sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu, parenkant optimaliausius ir ekonomiškiausius sprendimus.

Sklype Tikslo g. 3 yra įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai. Vykdam pastatų ir inžinerinių tinklų statybą turi būti užtikrintas drenažo veikimas gretimuose sklypuose, kiek tai priklauso nuo planuojamame sklype esančios drenažo sistemos.

Todėl yra parengtas melioracijos statinių rekonstravimo projektas (UAB Hidrovisata, K-VT-52-23-392-TDP-MS, 2023 m.). Melioracijos statinių projektavimą, statybą bei jų techninę priežiūrą turi teisę atlikti įmonės ar asmenys, turintys Žemės ūkio ministerijos išduotą tos techninės veiklos atestatą.

Prisijungimui prie elektros tinklų techninio projekto rengimo metu turi būti gautos prisijungimo sąlygos ir prie sklypo ribos įrengta elektros spinta. Patvirtintame detalajame plane numatytas servitutas TP statybai ir privažiavimui iki jos naikinamas, nes sklype transformatorinė neprojektuojama. Esant poreikiui statyti TP, ji būtų numatoma kitame UAB "GTE projektai" priklausančiame šiaurės rytų pusėje esančiame žemės sklype Rūko g. 2, Kumpių k., Kauno r.sav., kad netrukdytų planuojamam užstatymui. Nuo preliminarios elektros spintos vietos iki būsimų pastatų projektuojama elektros kabelių linija. Elektros kabeliai, projektuojami po važiuojamąja dalimi turi būti klojami apsauginiame PVC dėkle. Sklype esančioms kabelių linijoms nustatoma apsaugos zona po 1 m pločio nuo kabelio. Sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Tikslo gatvėje yra paklota vidutinio slėgio dujotiekio linija. Esant poreikiui prisijungti prie dujotiekio tinklų turi būti gautos prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančios organizacijos ir parengtas projektas. Vidutinio slėgio dujotiekio tinklams nustatoma apsaugos zona po 2 m pločio nuo vamzdžio ašies.

Sklype esanti ryšių linija išsaugoma, jai nustatoma apsaugos zona. Ryšių tinklų prijungimas ir tiesimas iki numatomo pastato turi būti vykdomas techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas iš Telia Lietuva, AB. Naujai klojamiems požeminiams ryšių tinklams nustatoma apsaugos zona po 1 m nuo ryšių linijos.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas ant suderintos Topografinės nuotraukos. Įregistruoto sklypo kampų koordinatės pateiktos pagal kadastrinius matavimus (žr. sklypų ribų planą).

Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribų yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas techninio projekto rengimo metu turėtų būti projektuojamas iš centralizuoto vandentiekio sistemos, nes pastatą numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Šiuo metu rengiamas kvartalinių Tikslo gatvėje planuojamų nutiesti VN tinklų projektas. Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertintas esamų hidrantų išdėstymas ir, esant reikalui, sklypo ribose suprojektuoti priešgaisriniai vandens rezervuarai, kurių vieta ir talpa turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu. Statybos zona nuo sklypo ribų atitraukiama ne mažiau kaip 5 m, paliekant ne siauresnį kaip 3,5 m pločio apvažiavimą aplink būsimą pastatą. Gaisrų gesinimo sprendiniai bus tikslinami ir konkretizuojami rengiant techninį projektą.

Į formuojamą sklypą priešgaisrine technika patekti galima tiesiai iš Tikslo gatvės. Statybos zona sklype projektuojama ne arčiau kaip 5 m nuo sklypo ribų, taip paliekant galimybę priešgaisrinės technikos judėjimui aplink pastatą. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Planuojama statybos zona nuo sklypo ribų nutolusi ne mažiau kaip 5 m. Šiuo metu gretimuose sklypuose pastatų nėra. Artimiausias pastatas yra kitoje Tikslo gatvės pusėje, sklype Verslo g. 6, nuo planuojamo sklypo nutolęs daugiau nei 30 m.

Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertinta esama situacija ir išlaikomi privalomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir statinių, o esant būtinybei mažinti privalomą priešgaisrinį atstumą turi būti taikomos kompensacinės priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII sk. Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos

ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos aplinkai neturės, nes planuojama teritorija yra esamoje komercijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje, kuri šiaurės pusėje pastatais jau užstatyta, o iš kitų pusių teritorija vystoma – šiuo metu projektuojami inžineriniai tinklai ir vystoma gatvė. Sklypas yra netoli magistralinės reikšmės kelio Nr. A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda. Planuojamame sklype numatoma ūkinė veikla neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės, nes jokia tarši ar pavojinga veikla sklype nenumatoma, visa sunkiojo transporto manevravimo zona planuojama prie Tikslo gatvės, kaip ir atviros automobilių stovėjimo aikštelės.

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro taršos, kadangi sklype planuojami sandėliavimo paskirties pastatai, gamybos procesai nenumatomi, sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Automobilių srauto padidėjimas nebus didelis palyginti su esamu magistralinio kelio Nr.A1 bei planuojamuose ir gretimuose sklypuose esančias pramonines ir komercines teritorijas aptarnaujančiu srautu. Sąlygų pasikeitimai, susiję su detaliojo plano keitimo sprendiniais, neviršys normatyvinių statybos techninių ir statinio saugos reikalavimų leistinų ribų. Taip pat bus sutvarkyta aplinka, sukurta naujų darbo vietų Kauno rajone, geriau ir tikslingiau išnaudojama sukurta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamuose sandėliavimo paskirties pastatuose numatomos sandėliuoti medžiagos ir produktai – nedegios, nesprogstamos medžiagos, kurių sandėliavimui nekeliami padidintos gaisrinės saugos ar sanitarinės apsaugos zonos reikalavimai. Stacionarūs triukšmo šaltiniai – oro kondicionavimo sistemos, o mobilūs triukšmo šaltiniai – sandėlį aptarnaujantis transportas. Numatomų stacionarių triukšmo šaltinių montavimo vietos ir keliamas triukšmas turi būti įvertintas rengiant pastatų techninius projektus. Krovos darbai vykdomi rankiniu būdu arba elektrinių pakrovėjų pagalba. Patekimas į sunkiojo transporto manevravimo zoną numatomas iš Tikslo gatvės. Pagrindinis triukšmo šaltinis – atvykstantis ir išvykstantis transportas. Transportas į sklypą įvažiuos ir išvažiuos servitutine Tikslo gatve, turinčia jungtį su magistralinio kelio Nr. A1 dubliuojančiu keliu. Tikslo gatvei planuojamame sklype projektuojamas kelio servitutas S1. Transporto judėjimo schema pateikta brėžinyje DPK-03.

Kad išvengti neleistino triukšmo padidėjimo, statybos darbų vykdymo metu statybvietėje naudojama techninė įranga turi atitikti STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“ nustatytus reikalavimus.

Pagrindinis oro taršos šaltinis – taip pat autotransportas. Stacionarūs aplinkos oro taršos šaltiniai nenumatomi. Kadangi bendras autotransporto srauto padidėjimas numatomas labai nežymus palyginus su esamu magistralinio kelio bei aplinkinių eksploatuojamų pramonės ir sandėliavimo bei komercinių teritorijų srautu, o aplinkui gyvenamųjų teritorijų nėra, visuomeninei ir gyvenamajai aplinkai padidinta neigiama įtaka daroma nebus.

Buitinėms atliekoms surinkti sklypo ribose turi būti pastatyti metaliniai sandarūs atliekų surinkimo konteineriai. Sukaptos buitinės ir pakavimo atliekos periodiškai, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmone, specialiu transportu išvežamos į sąvartyną.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Trečiųjų asmenų interesai pažeidžiami nebus. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Žemės sklype istorinių, kultūrinių ir archeologinių vertybių nėra.

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą planuojamas sklypas patenka į P2 zoną – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra. Bendruoju planu nustatytas maksimalus leistinas sklypo užstatymo

intensyvumas – 2,5, maksimalus pastatų aukštis – 30 m, maksimalus užstatymo tankumas – 0,8. Sklypas taip pat patenka į esamų tinklų pasiekiamumo zoną.

Teritorijai buvo parengtas ir 2006-10-26 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-231 patvirtintas „Dėl sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo, sujungimo ir padalijimo detaliųjų planų tvirtinimo ir Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-06-29 sprendimo Nr. TS-141 dalinio pakeitimo“, kuriuo įregistruotas sklypas kad.Nr. 5217/0014:500 buvo padalintas į du sklypus, suformuotiems sklypams pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą. Vienam iš suformuotų sklypų (dabar sklypas kad.Nr. 5217/0014:854, Tikslo gatvės dalis) nustatytas naudojimo būdas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, kitam (planuojamas sklypas Tikslo g. 3) – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Patvirtintame detaliajame plane planuojamas sklypas Tikslo g. 3 pažymėtas Nr. 2, nustatytas maksimalus leistinas pastatų aukštis – iki 15 m, užstatymo tankumas – 40%, intensyvumas – 80%. Patvirtintu detaliuoju planu planuojamam sklypui buvo nustatytas viešpataujantis servitutas formuojamame sklype Nr. 1 – teisė naudotis keliu. T.p. nurodytas įregistruotas viešpataujantis kelio servitutas (4511 m²) suteikiantis teisę naudotis keliu ir nuovaža sklype unik.Nr. 5217-0014-0556.

Planuojamame pramonės ir sandėliavimo paskirties sklype nustatyti privalomieji reglamentai. Nei vienas reglamentas neviršija Kauno r.sav. teritorijos bendrojo plano I-ajame pakeitime pateiktų reglamentų, nustatytų pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms. Skaičiuojant leistiną užstatymo tankumą bei intensyvumą, įvertintas privalomas želdynų plotas, tokio dydžio pastatui reikalingos parkavimo bei sunkiojo transporto manevravimo zonos, esami bei nustatomi servitutai, gatvės ir inžinerinių tinklų apsaugos zonos, gaisrinių automobilių privažiavimo (apvažiavimo) keliai bei kiti įstatymais ir teisės aktais nustatyti reikalavimai.

PV architektė Kristina Burdulytė