

DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-02-07 įsakymu Nr. ĮS-149 patvirtinto Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0007:152, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0007:152. TPD Nr. K-VT-52-20-405 (toliau – DP korektūra).

Planuojamos teritorijos adresas: Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., sklypo kadastro Nr. 5247/0007:152. Planuojamos teritorijos plotas yra 3,1305 ha.

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, 49500 Kaunas, el. paštas: info@krs.lt

Planavimo iniciatorius: UAB Alkierius, Neries g. 21, Ginėnų k., 54430 Kauno r.

Plano rengėjas: PV Sonata Liutkevičienė, tel. 8605 45942, el. paštas: sliutkeviciene@gmail.com

Planavimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-08-11 įsakymas Nr. ĮS-1686 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Koreguoti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-02-07 įsakymu Nr. ĮS-149 patvirtintą Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0007:152, detalųjį planą žemės sklype Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., kadastro Nr. 5247/0007:152, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-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, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Nustatomos 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-34/D1-40 (aktuali redakcija)*).

Planavimo procesas: Detalusis planas – vietovės lygmens. Detaliojo plano atlikimo terminas – 2020 m. III ketvirtis – 2021 m. I ketvirtis.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Koncepcijos nustatymo stadija: koncepcija nerengiama.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): nerengiamas.

Urbanistinės idėjos rengimas: nerengiamas. Atviras konkursas geriausiais urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Koncepcijos ir/ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas: neatliekamas.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo tvarka: sprendinių viešinimas supaprastinta tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:

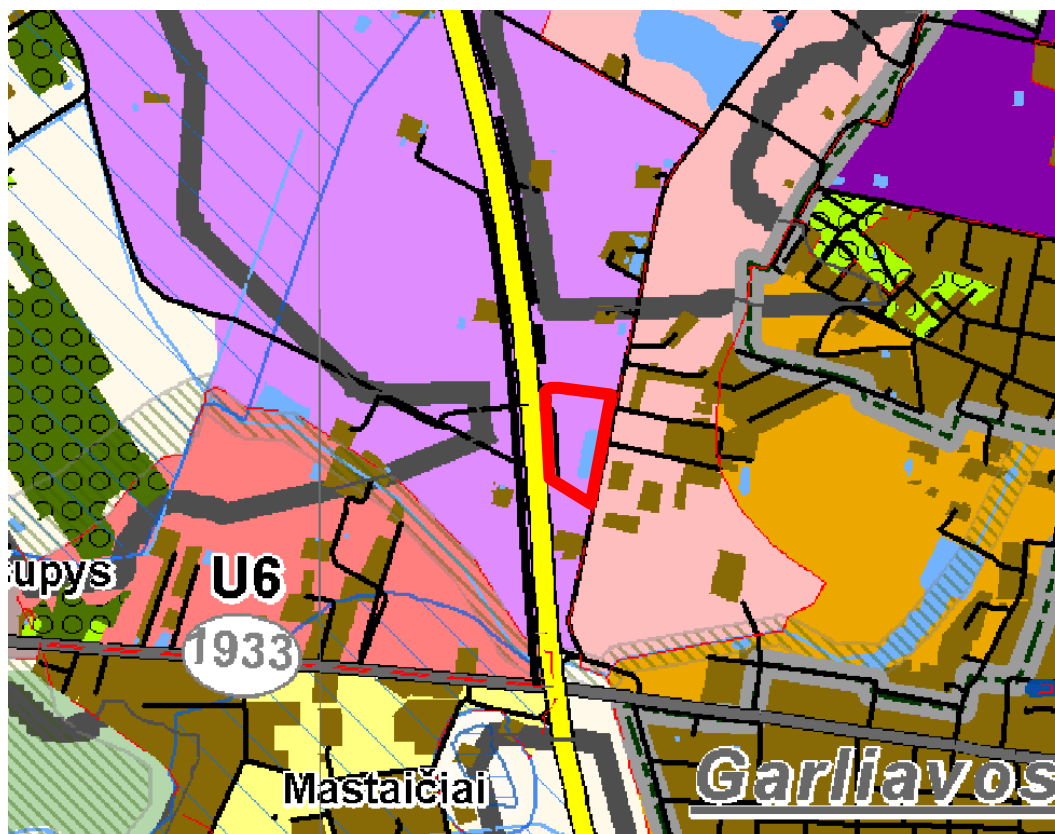
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa;
- AB Energijos skirstymo operatorius 2020-09-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG153885 (pratęstos 2023-09-13, Nr. REG294860);
- AB Telia Lietuva 2020-09-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG153995 (pratęstos 2023-09-22, Nr. REG296310);
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020-09-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG153749 (pratęstos 2023-09-25, Nr. REG296524);
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-09-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG154260 (pratęstos 2023-09-18, Nr. REG295334);
- Valstybės įmonės Lietuvos automobilių kelių direkcija 2020-09-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG154364 (pratęstos 2023-09-14, Nr. REG294974);
- UAB Kauno vandenys 2020-09-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG154643 (pratęstos 2023-09-20, Nr. REG295589);
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2020-09-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG154795 (pratęstos 2023-09-25, Nr. REG296442);
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-10-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG155056 (pratęstos 2023-09-25, Nr. REG296465).

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota 2020-04 parengta topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinatų sistemoje, Baltijos aukščių sistema). Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Teritorijų planavimo dokumentų analizė. Rengiant DP korektūrą išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 (T00073030);
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr. TS-410 (T00026637);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08-27 sprendimu Nr. TS-341 (T00026959);
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 (T00071985);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 (T00083905);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43, (T00021638).



Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijos		Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	GC - Mišri centro teritorija	• Kitos paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė	• Kitos paskirties žemė: • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos • Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 0,8	12,5	≤ 0,6 Gyvenamosios patalpos atlypus Nėgyvumui atlypus	p.2	→	p.1 p.7	p.12 p.21
		Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	PA - Paslaugų teritorija	• Kitos paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Konservacinės paskirties žemė • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė	• Kitos paskirties teritorijos: • Visuomeninės paskirties teritorijos • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komercinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos	≤ 2,5	30	≤ 0,8		→	+	p.12 p.21
			PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija			≤ 2,5	30	≤ 0,8		→	+	p.12 p.21
						≤ 2,0	30	≤ 0,8			p.17	p.12 p.21

1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo

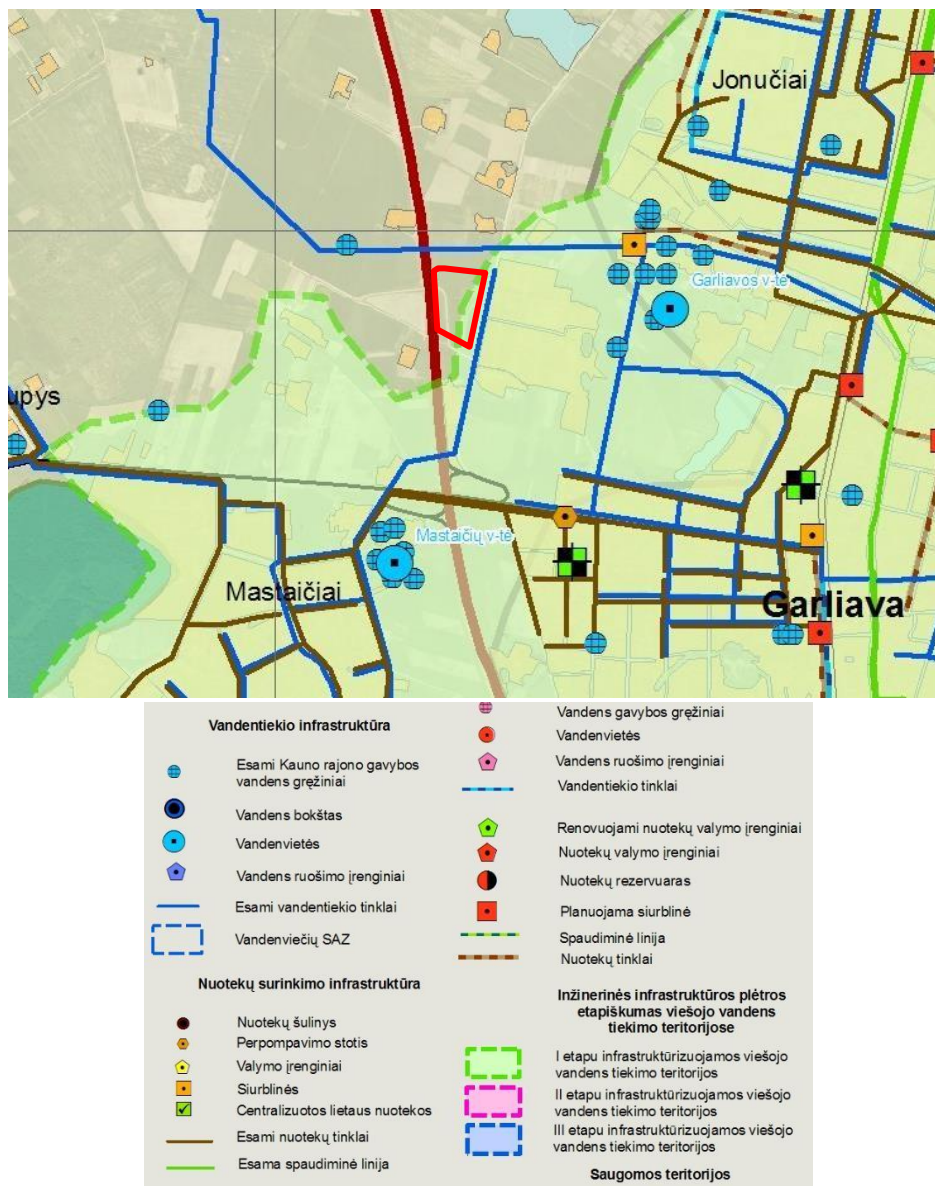
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas. Esminis teritorijos požymis: Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra P.2.1. Šioje teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: Kitos paskirties žemė (visuomeninės paskirties teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos); Vandens ūkio paskirties žemė; Konservacinės paskirties žemė; Žemės ūkio paskirties žemė; Miškų ūkio paskirties žemė. Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų

užstatymo intensyvumas teritorijoje $UI_{max} \leq 2,5$; Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis $H_{max}(m) - 30$; Užstatymo tankumas $UT_{max} \leq 0,8$.

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

DP korektūra neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams.

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



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

Pagal Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo sprendinius planuojama teritorija patenka I etapu infrastruktūrizuojamą viešojo vandens tiekimo teritoriją su esamais vandentiekio tinklais.

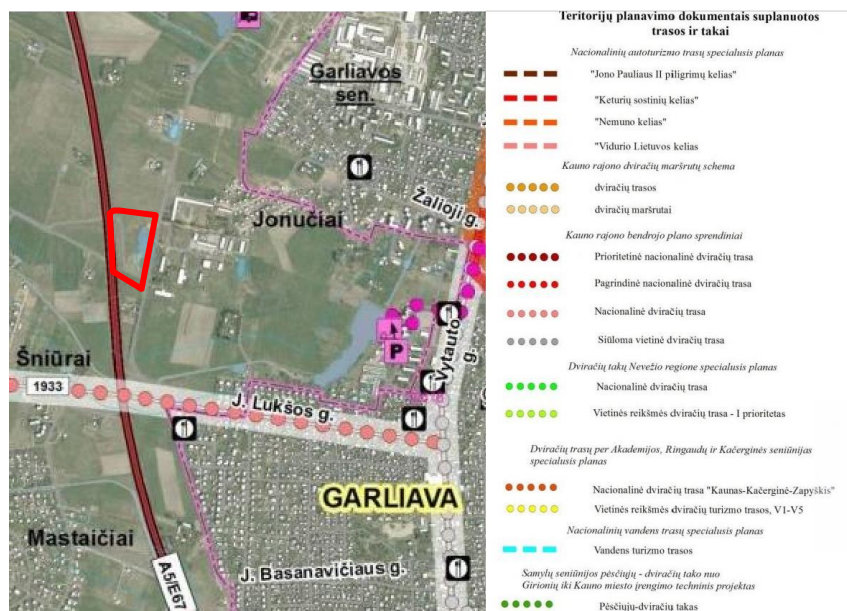
Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (T00026959)



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

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinius planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su geros būklės vietinės reikšmės miestelių, kaimų gatve.

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

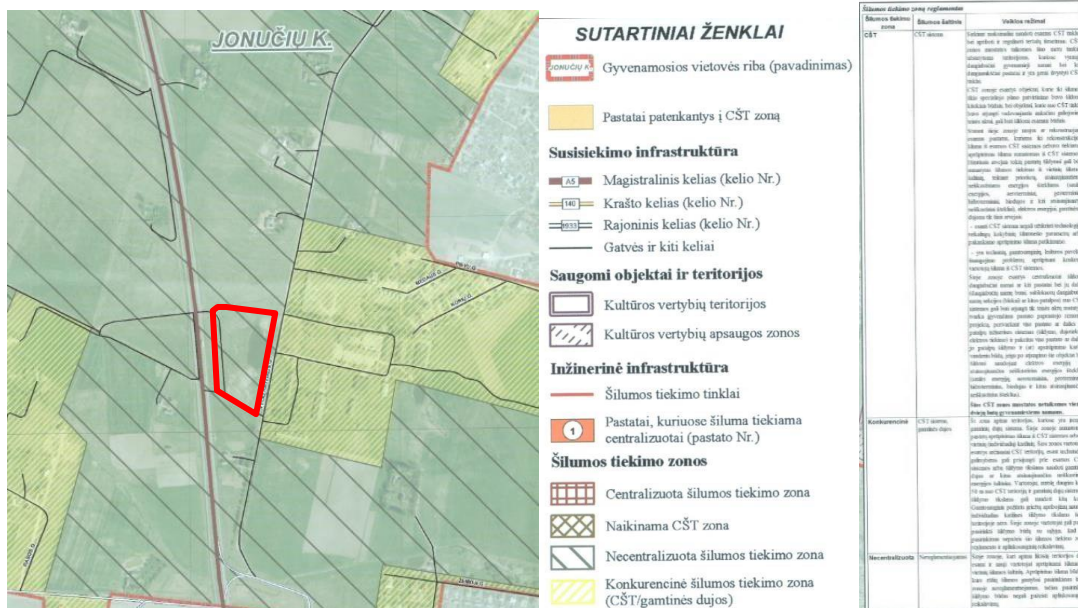


4. pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nesiriboja su jokia suplanuota trasa ar taku.

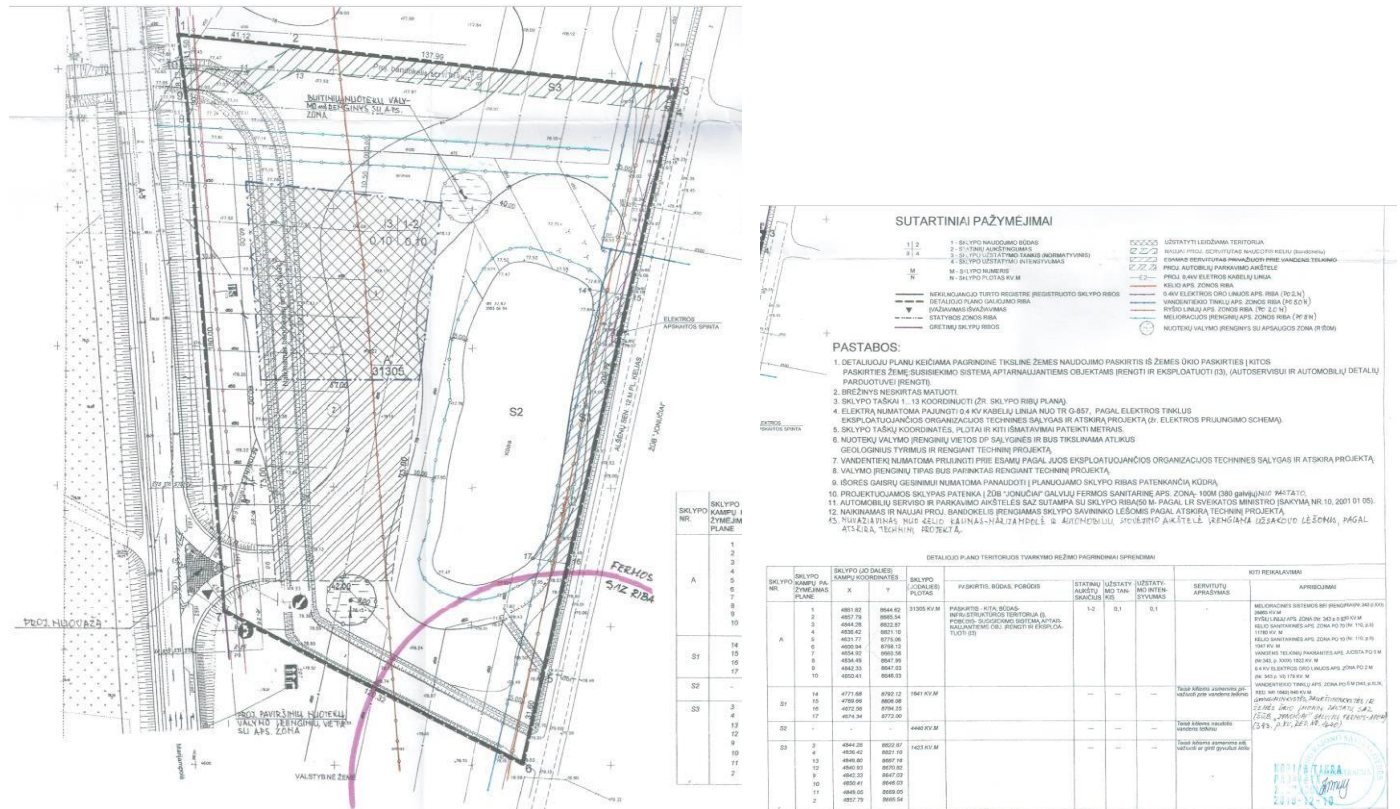
5. pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas (T00021638)



6. pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0007:152, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-02-07 įsakymu Nr. JS-149



Detalioju planu nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – infrastruktūros teritorija, naudojimo pobūdis – susisiekimo sistemą aptarnaujantiems objektams įrengti ir eksploatuoti, pagal šiuo metu galiojantį Būdų ir pobūdžių aprašą atitinkamai Kita paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos būdas. Nustatytas statinių aukštų skaičius: 1–2; užstatymo tankis – 0,1; užstatymo intensyvumas – 0,1.

Planavimo teritorijos apibūdinimas

Žemės sklypo plotas: 3,1305 ha;

Nuosavybė: UAB Alkierius.

Servitutų nėra.

Planuojamoje teritorijoje buvo įregistruotas statinys – garažas, unik. Nr. 4400-6332-6118).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 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).



7. pav. Planuojama teritorija (ištrauka iš www.regia.lt)

Planuojamoje teritorijoje vyrauja apylygis reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 77.65 iki 79.70 m (Baltijos aukščių sistemos).

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos (www.lgt.lt) duomenimis, planuojamoje teritorijoje neužregistruoti ekologiniai tyrimai ir taršos šaltinių nėra. Nebetaikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga: pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), nes ji panaikinta patikslinus žemės sklypo kadastro duomenis Nacionalinės žemės tarnybos Kauno rajono skyriaus vedėjo sprendimu.

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje registruotas statinys – garažas, unik. Nr. 4400-6332-6118.

Gretimybės. Planuojama teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Viaduko gatve (D kategorija) 8 m pločio ir už jos esančiu įregistruotu žemės sklypu:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5247/0007:162 (5247-0007-0162)	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 150	2,4865	Kita/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos	K. K. Ž. K.

Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija) 14–19 m pločio ir už jos esančiais įregistruotais žemės sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5247/0009:175 (4400-5063-5570)	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 163	0,5787	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos	UAB Garliavos duona
2	5247/0009:510 (4400-1947-1995)	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 167	1,3963	Kita/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Lietuvos Respublika UAB Kamesta

Planuojama teritorija iš pietų pusės ribojasi su įregistruotu žemės sklypu:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) numeris	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5247/0007:558 (4400-0744-7585)	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k.	1,0929	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	R. M.

Planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi su laisva valstybine žeme ir už jos esančiu magistraliniu keliu A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai.

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

Infrastruktūra.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra 0,4 kV elektros oro linija. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje nėra dujotiekio tinklų. Artimiausias vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas Vyčio Kryžiaus gatvėje, tačiau jo apsaugos zonos į planuojamą teritoriją nepatenka.

Vandentiekis. Planuojamoje teritorijoje nėra vandentiekio tinklų. Artimiausias vandentiekio tinklas praeina Vyčio Kryžiaus gatve. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros

apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje nėra nuotekų šalinimo tinklų. Artimiausias vandentiekio tinklas praeina Vyčio Kryžiaus gatve, tačiau jo apsaugos zonos į planuojamą teritoriją nepatenka.

Paviršinių nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje nėra paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimo tinklų. Artimiausias paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimo tinklas praeina Vyčio Kryžiaus gatve, tačiau jo apsaugos zonos į planuojamą teritoriją nepatenka.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti viešųjų ryšių tinklai. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, III skyriaus vienuoliktąjį 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, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.

Šilumos perdavimo tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra.

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

Melioracijos sistemos bei įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje yra bendrojo naudojimo drenažo rinktuvai ir sausintuvai. Pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII–2166, VI skyriaus antrąjį skirsnį „Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsiklus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Melioracijos sistemos užtikrinimui E. Nacevičiaus firmos „Edmenta“ parengtas Melioracijos statinių pertvarkymo projektas, kuriame pateikiami projektuojamų melioracijos statinių rekonstravimo sprendiniai, visa kita informacija yra tik bendro pobūdžio ir neturi įtakos detaliojo plano sprendiniams pateiktiems pagrindiniame brėžinyje bei susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinyje.

Susisiekimo sistema. Planuojama teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Viaduko gatve (D kategorija) apie 8 m pločio koridorius tarp įregistruotų žemės sklypų. Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija) 14–19 m pločio koridorius tarp įregistruotų žemės sklypų. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2014-06-17 įsakymo Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ VII skyriaus ir IX skyriaus 33 punktu, D kategorijos gatvės tarp raudonųjų linijų minimalus atstumas 12 m. Atsižvelgiant į tai Viaduko g. tarp gatvės raudonųjų linijų nustatoma 12 m, Vyčio Kryžiaus g. tarp gatvės raudonųjų linijų nustatoma 15 m.

Želdynai ir želdiniai. Planuojamoje teritorijoje, įregistruotame žemės sklype apie 90 proc. sudaro pieva, likusią sklypo dalį sudaro išvažinėtas lauko keliukas. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra.

Gamtos ir nekilnojamas 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 ir poligonų bei buferinių apsaugos zonų).

Aplinkos apsauga, oro, vandenų, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos (www.lgt.lt) duomenimis, planuojama teritorija nepatenka vandenviečių apsaugos zonos

ribas, planuojamoje teritorijoje neužregistruoti ekogeologiniai tyrimai ir taršos šaltinių nėra. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus. Pagal VI Lietuvos automobilių kelių direkcijos kelių būklės duomenis šiuo metu prie kelio A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai triukšmo foninė tarša sudaro □ 65 dB. Artimiausias gyvenamasis pastatas nuo planuojamos teritorijos yra nutolęs □ 108 m pietų kryptimi.

Visuomenės sveikatos saugos analizė. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos (www.lgt.lt) duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas ir savo sprendiniais nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, todėl visuomenės sveikatos saugai įtakos nėra.

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 I-ojo pakeitimo korektūrų sprendinius, planuojama teritorija patenka į Verslo ir gamybos potencialios plėtros teritorijas (P.2.1). Esminis teritorijos požymis - komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra. Galimos žemės naudojimo paskirtys: **Kitos paskirties žemė** (visuomeninės paskirties teritorijos; **pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos**; komercinės paskirties objektų teritorijos; **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos**; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos); Vandens ūkio paskirties žemė; Koncervacinės paskirties žemė; Žemės ūkio paskirties žemė; Miškų ūkio paskirties žemė.

Planuojamos teritorijos vertingosios savybės:

Šalia planuojamos teritorijos vykdomos ūkinės veiklos nesukuria sanitarinių apsaugos zonų. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus;

Planuojamoje teritorijoje labai gerai išvystyta visa inžinerinė infrastruktūra;

Planuojama teritorija ribojasi su esama labai gerai išvystyta susisiekimo infrastruktūra;

Planuojamos teritorijos probleminės situacijos:

Apie 38 proc. planuojamos teritorijos patenka į magistralinio kelio A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai, apsaugos zoną.

III. SPRENDINIAI

DP korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Įvertinus DP korektūros tikslus, teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje suplanuojama:

Sklypas Nr. 1, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, lieka esama – Kita, esamas žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (indeksas I) 39 proc., ir nustatomas papildomas žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (indeksas P) 61 proc. Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (indeksas PR). Sklypo plotas 31305 kv. m.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi užstatymo rodikliai:

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 14,5 m;

Pastatų aukštų skaičius: 1–2;

Leistinas sklypo užstatymo tankis – 60 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu);

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,0 (visų pastatų bendro ploto santykis su viso sklypo plotu);

Užstatymo tipas – laisvo planavimo (indeksas – lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 % (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį);

Planuojamoje teritorijoje numatomos galimos statinių paskirtys: Pramonės ir sandėliavimo objektų

teritorijoje - sandėlių statiniai su mažiau kaip 49 proc. administracinės paskirties patalpomis; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje – esamas statinys – garažas unik. Nr. 4400-6332-6118. Konkreti ūkinė veikla bus nustatoma statinių TP rengimo metu.

Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. XIII–2166: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 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).

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai. Planuojamame žemės sklype numatoma maksimali užstatymo zona, išlaikant minimalius atstumus iki gretimų žemės sklypų ribų (žr. Pagrindinį brėžinį). Planuojamas maksimalus užstatymo plotas iki 18486 kv. m. Konkretios pastatų vietos bus nustatytos TP rengimo metu. Pastatų užimamą plotą, aukštingumą (nekeičiant reglamento) spręsti atsižvelgiant į planuojamų statyti statinių paskirtį, investuotojų poreikius ir kitus faktorius. Pastatai bus statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą ir pastatų paskirtį. Planuojant Statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, nesumenkintos, neužgožtos kraštovaizdžio vertybės.

Planuojamame žemės sklype statant pastatus ir statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribų. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo pastatų iki gretimų sklypo ribų bei kiti reikalavimai: iki 14,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 6,0 m; inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šie atstumai gali būti sumažinti, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos statybos zona planuojama už 70 m nuo kelio briaunos.

Susisiekimo sistema. Įvažiavimas/išvažiavimas į/iš planuojamo žemės sklypo yra iš vietinės reikšmės kelių, iš šiaurės pusės įvažiuojama Viaduko gatve (D kategorija – 12 m tarp raudonųjų linijų) apie 8 m pločio koridorius tarp įregistruotų žemės sklypų, iš rytų pusės įvažiuojama Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija – 15 m tarp raudonųjų linijų) 14–19 m pločio koridorius tarp įregistruotų žemės sklypų.

Automobilių stovėjimo vietos. Planuojamame žemės sklype turi būti įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės (stovėjimo vietos), užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte. Atsižvelgiant į planuojamą veiklą numatomas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Sklype Nr.1 numatomas sandėliavimo paskirties pastatas, kurio plotas ~ 8000 kv. m, priimama, kad ~ 15% nuo bendrojo statinio ploto bus skiriama administracinėms patalpoms, kurios sudarys ~ 1200 kv. m.

Pagal STR 2.06.04:2014 30 lentelę:

1. Sandėliavimo paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekvienam 200 kv. m sandėlių ploto.

2. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta kiekvienam 25 kv. m pagrindinio ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius: Sandėliavimo paskirties – $6800 \text{ kv. m} / 200 \text{ kv. m} = 34$ automobiliai. Administracinės paskirties – $1200 \text{ kv. m} / 25 \text{ kv. m} = 48$ automobiliai.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu): sklype – 82 vnt., suplanuota – 120 vnt.

Pastaba: keičiantis patalpų paskirčių proporcijoms, turi būti tikslinami reikiamo parkingo dydžio skaičiavimai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir išlaikant normatyvinius atstumus nuo parkavimo aikštelių.

Gaisrinė sauga. Rengiant DP korektūrą vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių TP. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš šalia planuojamos teritorijos esančio hidranto, kuris nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 4 m atstumu.

Statinių projektavimo metu turi būti užtikrinti priešgaisriniai pravažiavimai gelbėjimo tarnybų automobiliams, aklakeliuose turi būti suprojektuotos teisės aktų reikalavimus atitinkančios gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelės.

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.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „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 gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių TP, gavus technines sąlygas.

Kietųjų atliekų šalinimas. Atliekų tvarkymas planuojamame sklype statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Visais atvejais atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai.

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 įperdirbimo 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.

Buitinės atliekos pastatų eksploatavimo metu bus surenkamos sklype buitinių atliekų konteineriuose. Buitinės atliekos bus surenkamos ir išvežamos pagal sutartį su buitinių atliekų vežėju. Buitinių atliekų konteinerių aikštelių vietos sklype bus numatytos TP rengimo metu.

Želdiniai. Tose atkarpose, kur numatomas užstatymas, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijos dalyje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui. Rengiant sklypo sutvarkymo TP, sklypas turi būti planuojamas taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto, pagal LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatytas nuostatas. Žaliosioms zonoms įrengti sandėliavimo objektų teritorijoje ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje turi būti suplanuota ne mažiau 10% nuo viso sklypo ploto, t. y. sklype Nr. 1 turi būti: $31305 \text{ kv. m} \cdot 10 \% = \sim 3131 \text{ kv. m}$. Pagrindiniame brėžinyje nurodyti siūlomi priklausomųjų želdynų plotai, juos tikslinti TP rengimo metu. Sklype saugotinių medžių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Planuojamus inžinerinius tinklus žiūrėti Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Elektros tiekimas pagal AB Energijos skirstymo operatorius 2020-09-21 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG153885 (pratęstos 2023-09-13, Nr. REG294860). Planuojamame žemės sklype planuojami 0,4 kV elektros tinklai jungiami nuo artimiausių tinklų esančių Vyčio Kryžiaus gatvės infrastruktūros koridoriuje (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP rengimo metu. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka.

Dujų tiekimas pagal AB Energijos skirstymo operatorius 2020-09-21 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG153885 (pratęstos 2023-09-13, Nr. REG294860). Planuojamame žemės sklype planuojami dujotiekio tinklai jungiami nuo artimiausio dujotiekio esančio Vyčio Kryžiaus gatvės infrastruktūros koridoriuje (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP rengimo metu. Naujojo vartotojo dujotiekio tinklų prijungimas prie bendrovės tinklų pagal prijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka.

Vandens tiekimas, nuotekų ir paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimas pagal UAB Kauno vandenys 2020-09-28 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG154643 (pratęstos 2023-09-20, Nr. REG295589). Planuojamame žemės sklype planuojami vandentiekio, nuotekų ir paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimo tinklai nuo artimiausių tinklų esančių Vyčio Kryžiaus gatvės infrastruktūros koridoriuje (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šilumos tiekimas. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami. Pastatų patalpas siūloma apšildyti šilumos siurbliais "oras-vanduo" ar kitomis alternatyviomis šiltinimo priemonėmis.

Viešųjų ryšių tiekimas. Planuojamame žemės sklype planuojami ryšių tinklai nuo artimiausių tinklų esančių planuojamo žemės sklypo vakarinėje dalyje (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas. Statinių statyba ryšio kabelių apsaugos zonoje galima tik iškėlus ryšių tinklus, patenkančius į statybos zoną. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas

Pastabos:

1. Visiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.
2. Tikslūs inžinerinių tinklų ir įrenginių sprendiniai bus numatomi TP stadijoje pagal atitinkamų institucijų išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

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

DP korektūros sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

- *Kauno rajono BP 1-asis pakeitimas.* Planuojamas žemės sklypas patenka į Verslo ir gamybos potencialios

plėtos teritorijas (P.2.1). Esminis teritorijos požymis - komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra. Galimos žemės naudojimo paskirtys: **Kitos paskirties žemė** (visuomeninės paskirties teritorijos; **pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos**; komercinės paskirties objektų teritorijos; **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos**; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos); Vandens ūkio paskirties žemė; Konservacinės paskirties žemė; Žemės ūkio paskirties žemė; Miškų ūkio paskirties žemė.

DP korektūra nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: planuojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis – Kita; žemės naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; užstatymo tankis – 60 %, užstatymo intensyvumas – 1,0; Leistinas pastatų aukštis – 14,5 m; pastatų aukštų skaičius: 1–2, neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ajam pakeitimui.

- *Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano korektūra.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, planuojamas žemės sklypas patenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Todėl numatyta žemės sklype planuojamus pastatus jungti nuo centralizuotų tinklų.

- *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 keliai, t. y. Viaduko ir Vyčio Kryžiaus gatvės, į kurias planuojama pajungti susisiekimo sistemą.

Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamame žemės sklype nėra numatyti jokie turizmo trasos ar takai.

- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamas žemės sklypas patenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną, greta žemės sklype yra nutiesti lietaus tinklai ir siūlomi pastatai bus pajungti prie jų.

- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g. 8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas.* Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamame žemės sklype ar šalia jo nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.

V. DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS SPRENDINIŲ VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės, Alšėnų seniūnijoje, Jonučių kaime. Planuojamą teritoriją sudaro vienas Kitos paskirties įregistruotas žemės sklypas, kadastro Nr. 5247/0007:152, kurio naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. DP korektūros sprendiniais siekiama žemės sklypui nustatyti papildomą žemės naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatyti papildomus naudojimo reglamentus.

Planuojamas žemės sklypas yra apribotas: iš šiaurės ir rytų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliais, vad. Viaduko ir Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija), iš pietų pusės ribojasi su žemės ūkio žemės sklypų, iš vakarų pusės su laisva valstybine žeme už kurios yra magistralinis kelias A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai. Į planuojamą žemės sklypą patenkama iš Viaduko ir Vyčio Kryžiaus gatvių.

Planuojama ūkinė veikla: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje - sandėlių statiniai su mažiau kaip 49 proc. administracinės paskirties patalpomis; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje - garažų paskirties pastatai, jų statyba ir eksploatavimas. 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 numatomų statinių paskirtys: 7.7. garažų paskirties pastatai; 7.9. sandėliavimo paskirties pastatai. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu prie siūlomų statyti pastatų yra suplanuota 120 vietų automobilių stovėjimo aikštelė, kuri arčiausiai nuo esamo gyvenamojo namo rytų kryptimi nutolusi apie 130 m.

Respublikos Aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymo Nr. D1-857 „Dėl minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“ reikalavimais.

Automobilių judėjimas planuojamoje teritorijoje sprendžiamas pridedamoje automobilių judėjimo schemeje. Tikslūs automobilių srautai sklypuose bus tikslinami TP metu. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės.

Galima transporto ir veiklos 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.

Sprendiniais numatoma, kad pastato projekto metu, nustačius tikslus transporto judėjimo koridorius teritorijoje, pastato planinę schemą su krovimo zonų išdėstymu bei šaldymo/vėdinimo įrangos išdėstymu, turi būti atliekamas triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimas, nustatant galimą triukšmo ir taršos sklaidą ir, esant poreikiui, šių rodiklių mažinimo priemones.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Planuojami pastatai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų. Pastatų patalpos siūloma apšildyti šilumos siurbliais „oras-vanduo“, įrengus dujotiekio tinklus – dujomis ar pasirenkant kitas alternatyvias priemones. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojamos teritorijos neužstatyta dalis bus apželdinta želdiniais. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. DP korektūros sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamo sklypo ribose.

Kraštovaizdis. Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai, gyvūnijai nepadarys. Saugomų želdinių nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypų teritoriją siūloma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti krūmų, medžių. Statinius siūloma neutralizuoti želdinių grupėmis skiriant želdynams ne mažiau 10 % sklypo ploto.

Gyvūnijos apsauga. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Planuojami žemės sklypai nepatenka į jokiais saugomas teritorijas. 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 ir poligonų bei buferinių apsaugos zonų).

Triukšmas. Pagal LR Statybos įstatymo 1996-03-19 Nr. I-1240 4 straipsnio 1 dalį „Statiny (jo dalis) turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę pagal jo naudojimo paskirtį atitiktų Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus“. Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatyta, kad „Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad juose arba šalia jų esančių asmenų girdimas triukšmas neviršytų sveikatai pavojingo lygio ir leistų jiems miegoti, ilsėtis ir dirbti patenkinamomis sąlygomis“.

Planuojamuose žemės sklypuose galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

Naujų pastatų triukšmo lygis turi atitikti Lietuvos Respublikos Sveikatos ministro 2011-06-13 įsakymo Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ reikalavimus.

Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu, pagal Lietuvos automobilių kelių direkcijos (LAKD) kelių būklės duomenis, prie kelio A5 triukšmo foninė tarša sudaro ~ 65dB. Atsižvelgiant į tai, kad, pagal LAKD duomenis, keliu A5 per parą juda ~19900 automobilių, prognozuojant, kad į planuojamą teritoriją per parą

atvyks ~ 100 automobilių (įskaitant personalo lengvąjį transportą) bei išvyks ~100 automobilių (įskaitant personalo lengvąjį transportą), transporto eismo pokytis sudarys 1 %. Įvertinant kad, pagal KET, uždaroje teritorijose eismo greitis leistinas ne daugiau 30 km/h (tuo tarpu kelyje A5 110 km/h), tiesioginis eksponentinis triukšmo fonas, generuojamas planuojamoje teritorijoje, gali sudaryti papildomą 0,3-0,4 dB pokytį.

Naujai statomų pastatų ir apdailai naudojamos medžiagos turi atitikti LR Aplinkos ministro išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Oro tarša. Pradėjus vykdyti planuojamą ūkinę veiklą papildomo transporto judėjimas bus ~100 automobilių /parą ir jis neturės žymios įtakos oro kokybei. Planuojamą žemės sklypą siūloma apželdinti gyvatvorėmis bei kitais želdiniais, taip aplinkines gyvenamąsias teritorijas kuo daugiau apsaugant nuo galimai planuojamuose sklypuose padidėjusio automobilių taršos ir triukšmo. Siūloma pastatų patalpų šildymo sistema (šilumos siurbliais „oras-vanduo” arba dujinis šildymas) yra ekologiška ir gamtai nekenksminga patalpų šildymo sistema, oro taršai įtakos neturės.

Mikroklimatas. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal galiojančias higienos normos reglamentuojančias transporto, garažų ir sandėliavimo paskirties pastatų patalpų mikroklimato parametrų ribines vertes. Pastatų šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo ir karšto vandentiekio sistemos turi būti suprojektuojamos bei įrengiamos taip, kad būtų išlaikyti patalpų vidaus mikroklimato parametrai ir kiti patalpoms nustatyti reikalavimai numatyti teisės aktuose.

Insoliacija. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2005-06-17 įsakymo Nr. D1-309 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“ reikalavimais, taip pat į gretimuose žemės sklypuose esamų pastatų atstumus iki planuojamų statybos zonų bei į siūlomą konkrečių pastatų vietų išsidėstymą aplinkoje galima teigti, kad DP korektūros sprendiniai nepažeis sklypuose esamų, naujai statomų pastatų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Kiti galimi poveikio šaltiniai. Planuojamame žemės sklype nenumatomas pavojingų ir radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamos ūkinės veiklos nesukels vibracijos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės.

Naujai statomų ar rekonstruojamo pastato apdailai naudojamos medžiagos turi atitikti LR Aplinkos ministro išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Sprendinių pasekmių vertinimas. DP koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. DP 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-ajam pakeitimui bei jame nustatytoms plėtros tendencijoms.

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