

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., Vyčio Kryžiaus g. 152, 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 (dabar UAB "Jonučių projektas"), Kauno r. sav., Lapių sen., Ginėnų k., Neries g. 21, 54430.

Plano rengėjas: Projektų vadovė Sonata Liutkevičienė (kval. patv. dok. Nr. TPV0039), veikianti pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 645334, tel. +370605 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, detalų 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, statybosreglamentai, 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 viešinimassupaprastinta 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);

Dokumento žymuo: K-VT-52-20-405	Lapas	Lapų
	1	18

- 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 koordinačių 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);
- UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-05-03 sprendimu Nr. TS-42 (T00027296);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr. TS-68 (T00023886);
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės Alšėnų seniūnijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-05-15 sprendimu Nr. TS-237 (T00071547);
- 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 šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350 (T00088327).
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (T00086446) ir jo korektūra patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386 (T00088554);
- Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. (kadastrinis Nr. 5247/0007:152) detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-02-07 įsakymu Nr. ĮS-149 ir 2025-04-25 jo pakeitimu Nr. ĮS-551 (T00022256).

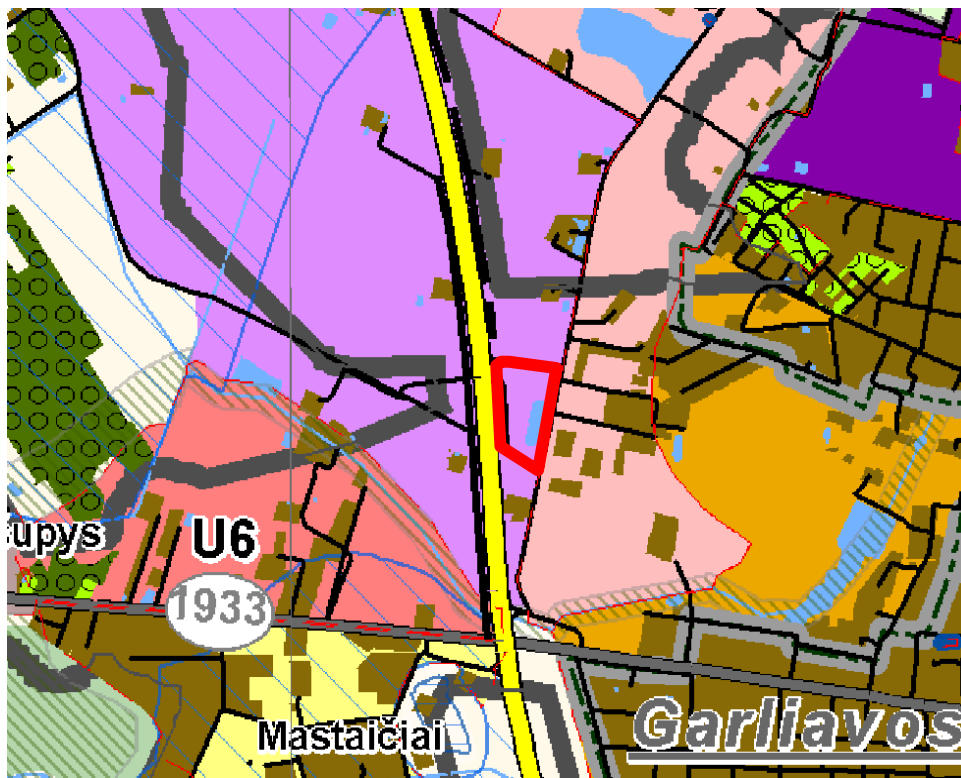
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas (T00073030)

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 $U_{\max} \leq 2,5$; Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis $H_{\max}(m) - 30$; Užstatymo tankumas $U_{T\max} \leq 0,8$.

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.

Lapas	Lapų	Laida
2	18	0



Verslo ir gamybos potencialo pietros teritorijos	P.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	CC - Miesto centro teritorija	- Kitos paskirties žemė - Konservacinės paskirties žemė - Milky šieno paskirties žemė - Žemės ūkio paskirties žemė - Vandens ūkio paskirties žemė	- Kitos paskirties žemė - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - Daugabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos - Viešosios 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		Cyvenamasis paskirties objektas ≤ 0.6 Agryvenamasis paskirties objektas ≤ 0.3	p.2	→	p.1 p.7	p.12 p.21
			PA - Paslaugų teritorija	- Kitos paskirties žemė - Vandens ūkio paskirties žemė - Konservacinės paskirties žemė - Žemės ūkio paskirties žemė - Milky šieno paskirties žemė	- Kitos paskirties teritorijos - Viešosios 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	
	P.2.1	Komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos su papildoma infrastruktūra	PA - Paslaugų teritorija			≤ 2.5	30		≤ 0.8	→	+	p.12 p.21	
	P.2.2		PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija			≤ 2.0	20		≤ 0.8			p.17 p.12 p.21	

2 pav. Ištrauka iš sprendinių

UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00027296)

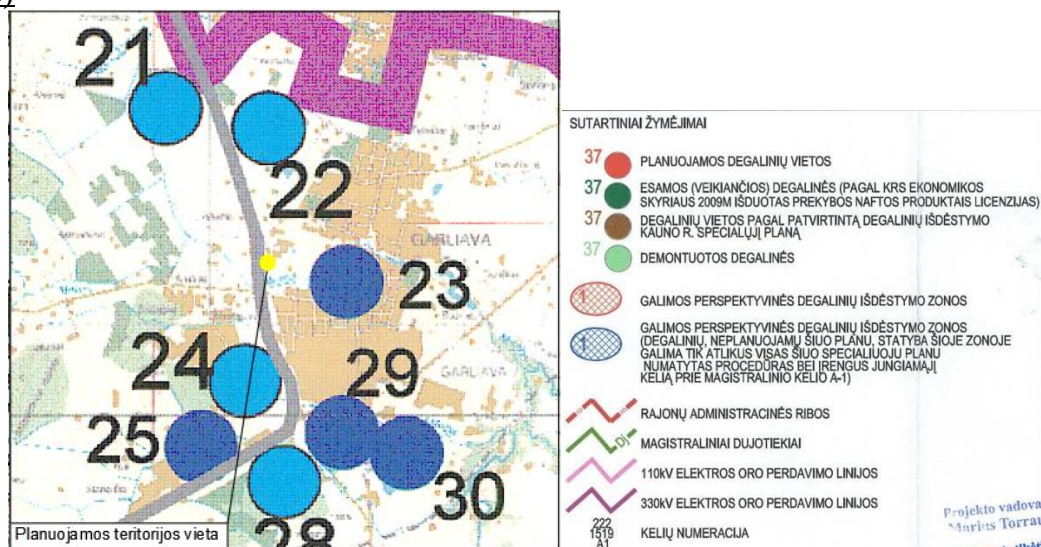


UAB "TELE 2"	
Grafinis vaizdavimas	
Esama stotis	225.1
Planuojama stotis (1 eilė)	085.1
Planuojama stotis	12
UAB "Bitė GSM"	
Grafinis vaizdavimas	
Esama stotis	147.2
Planuojama stotis (1 eilė)	299.4
Planuojama stotis	17
UAB "Omnitel"	
Grafinis vaizdavimas	
Esama stotis	147.1
Planuojama stotis (1 eilė)	299.1
Planuojama stotis	15

2 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į esamas ar planuojamas mobiliojo ryšio bazines stotis. DP korektūra neprieštaruoja šio plano preordiniams.

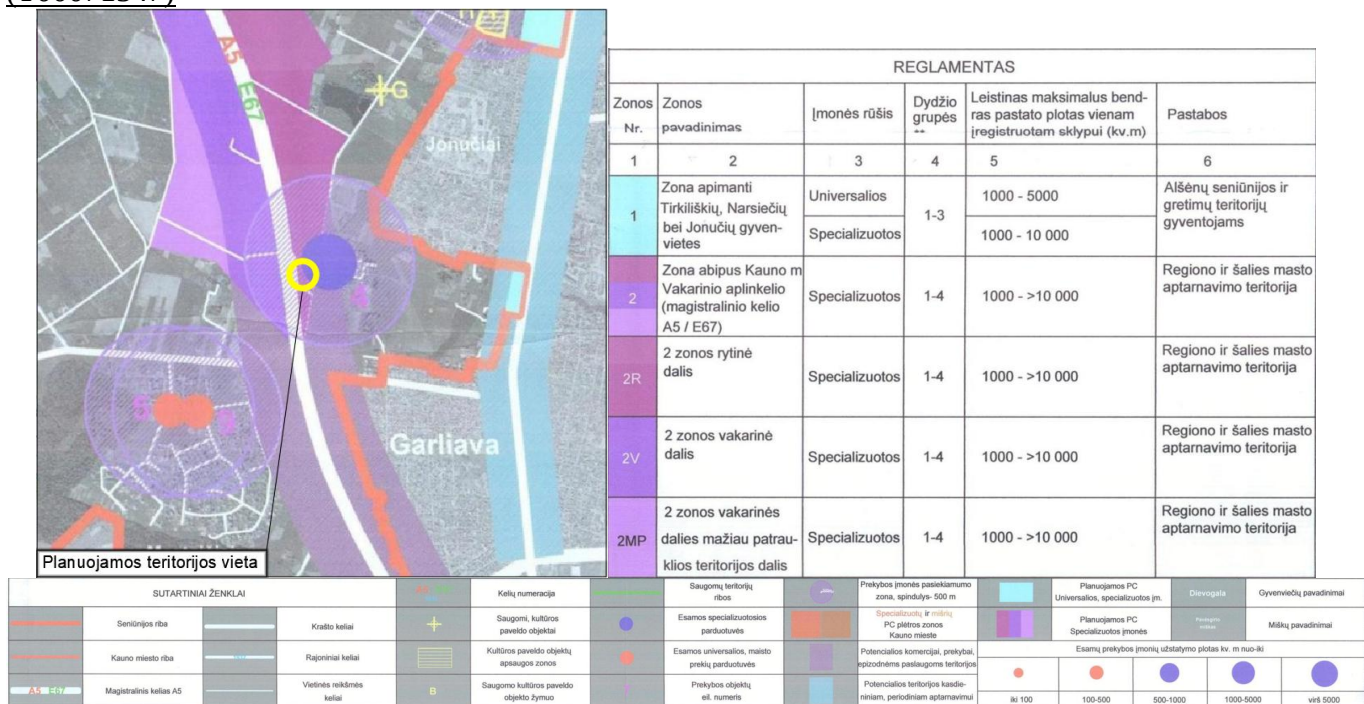
Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas (T00023886)



3 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų degalinių vietas bei galimas perspektyvinių degalinių išdėstymo zonas. DP korektūra neprieštaruoja šio plano preordiniams.

Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės Alšėnų seniūnijoje specialusis planas (T00071547)



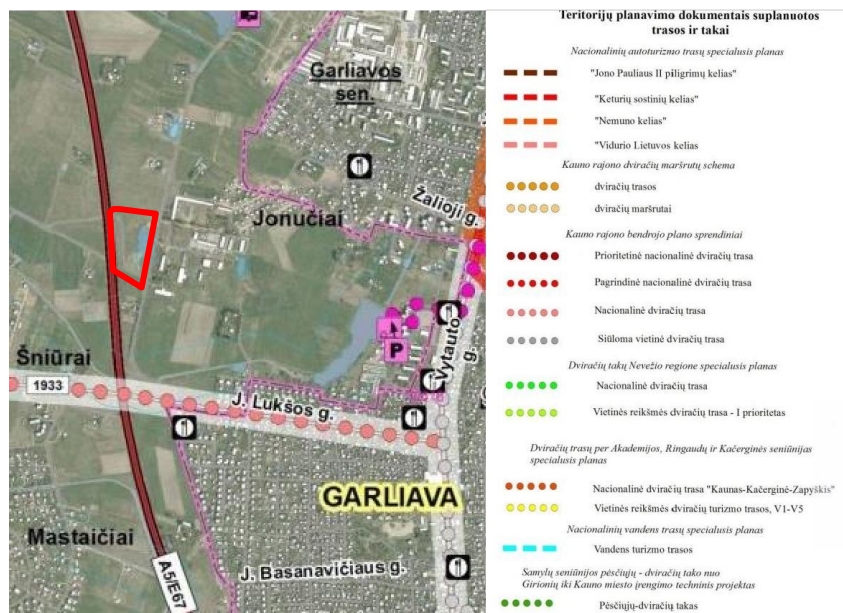
4 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija patenka į esamo prekybos centro UAB “Garliavos duona” pasiekiamumo zoną, spindulys – 500 m. DP korektūra neprieštaruoja šio plano preordiniams.

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

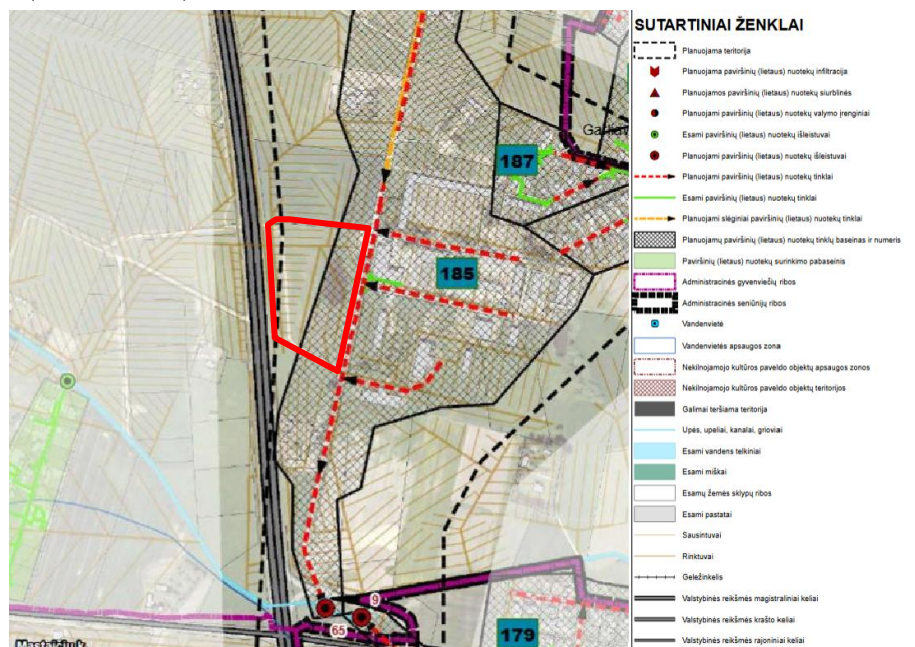
Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nesiriboja su jokia suplanuota dviračių trasa ar taku. DP korektūra neprieštaruoja šio plano preordiniams.

Lapas	Lapų	Laida
4	18	0



5 pav. Ištrauka iš sprendinių

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



6 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius dalis planuojamos teritorijos patenka į 185 planuojamą paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną su planuojamais paviršinių (lietaus) nuotekų tinklais. DP korektūra neprieštarauja šio plano sprendiniams.

Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00088327)

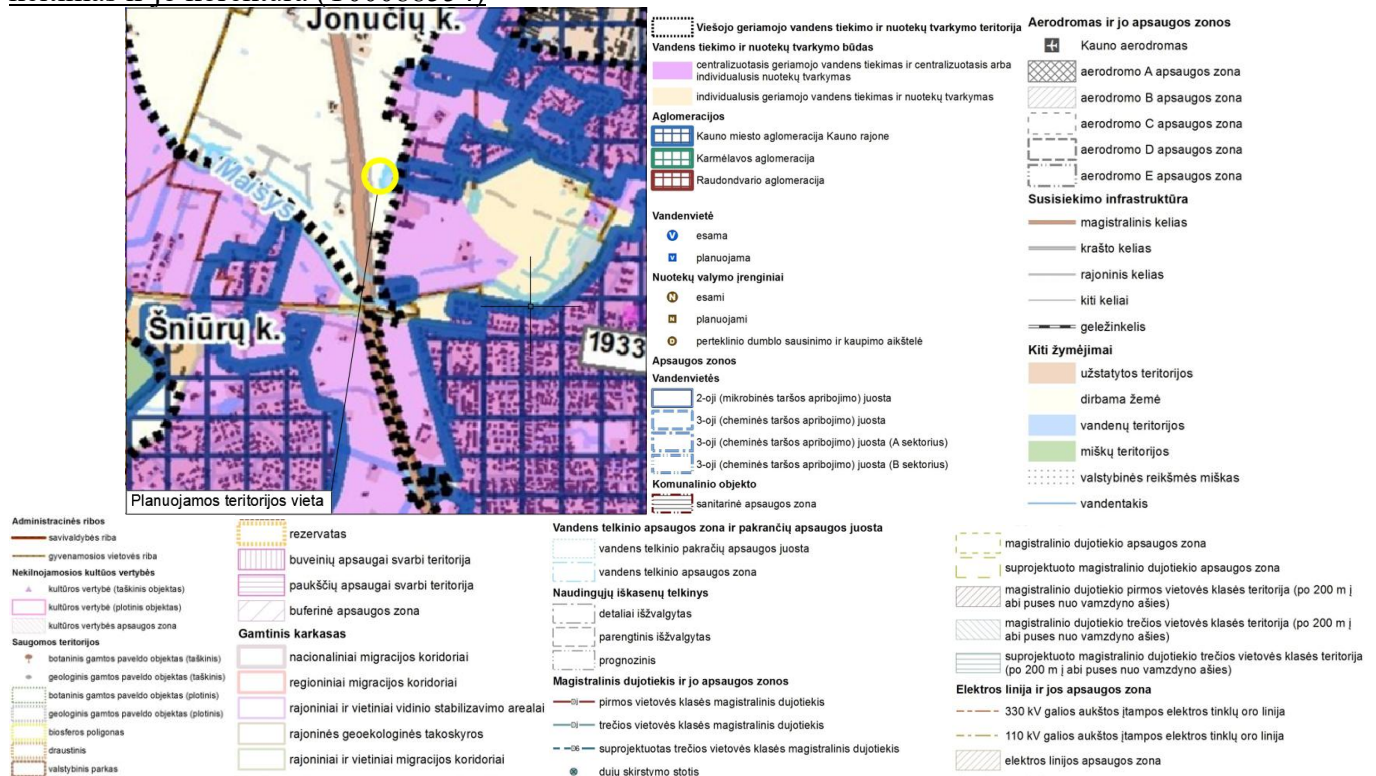
Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija patenka į necentralizuotos šilumos gamybos (vietinių katilinių, netaikant papildomų apribojimų) zoną. Šiose zonose šiluma gaminama vietinėse katilinėse, taikomi tik bendri Lietuvos Respublikos teisės aktais numatyti apribojimai. DP korektūra neprieštarauja šio plano sprendiniams.

Lapas	Lapų	Laida
5	18	0



7 pav. Ištrauka iš sprendinių

Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas ir jo korektūra (T00088554)



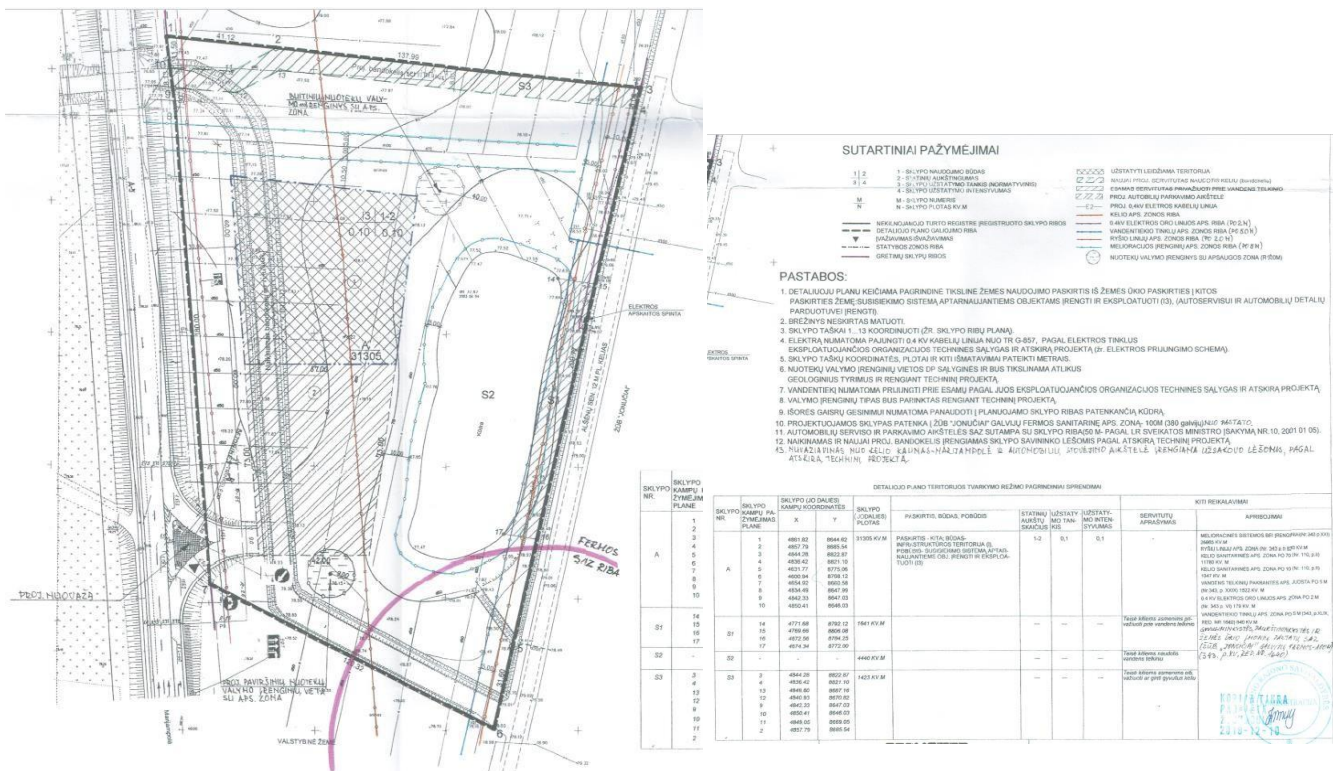
8 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano keitimo korektūros sprendinius, todėl jai galioja keitimo sprendiniai. DP korektūra neprieštarauja šio plano preindiniams.

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k. (kadastrinis Nr. 5247/0007:152) detalusis planas (T00022256)

Detaliuoju 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.

Lapas	Lapų	Laida
6	18	0



9 pav. Ištrauka iš sprendinių

Planavimo teritorijos apibūdinimas

Vietovė. Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės, Alšėnų seniūnijos, Jonučių kaime. Planuojamą teritoriją sudaro vienas įregistruotas žemės sklypas:

Adresas:	Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 152
Kadastro Nr.:	5247/0007:152
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	3,1305
Nuosavybė:	UAB "Jonučių projektas"
Servitutai:	nėra
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Žemės sklype yra pastatai/statiniai:

1. Pastatas - Garažas:

Unikalus daikto Nr. 4400-6332-6118; Pažymėjimas plane: 1G1/g;

Paskirties grupė: Transporto; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – garažų;

Statybos pabaigos metai: 2024;

Aukštų skaičius: 1; Užstatytas plotas: 1736.00 kv. m; Bendras plotas: 1708.81 kv. m.

Pastato nuosavybės teisės priklauso UAB "Jonučių projektas".

Lapas	Lapy	Laida
7	18	0



10 pav. Ištrauka iš regia

Planuojamoje teritorijoje vyrauja apylygis reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 77.65 m 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.

Gretimybės. Planuojama teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Viaduko gatve (D kategorija) 8,4 – 8,5 m pločio ir už jos esančiu įregistruotu žemės sklypu:

Sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 150	5247/0007:162	2,4865	Kita/Komercinės paskirties objektų teritorijos.	K.K., Ž.K.

Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija) 15 – 17,1 m pločio ir už jos esančiais įregistruotais žemės sklypais:

Sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 159	5247/0009:513	1,7914	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	ŽŪB

Lapas	Lapų	Laida
8	18	0

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 163	5247/0009:175	0,5787	Kita/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komerčinės paskirties objektų teritorijos	UAB "Garliavos duona"
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 167	5247/0009:510	1,3963	Kita/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Lietuvos Respublika; Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos; Sudaryta nuomos sutartis A.Š.

Planuojama teritorija iš pietų pusės ribojasi su įregistruotu žemės sklypu:

Sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Jonučių k., Vyčio Kryžiaus g. 158	5247/0007:558	1,0929	Kita/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB "Masneka"

Planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi su siaura valstybinės žemės juosta ir magistraliniui keliui Nr. A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai įregistruotu žemės sklypu:

Sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaikių k.	5247/7001:21	31,1331	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika; Valstybinės žemės patikėjimo teisė AB "Via Lietuva"

Su planuojama teritorija besiribojantys bei joje esantys nuosavybės teisė įregistruoti žemės sklypai yra įtraukti į DP 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 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, 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 įrengtas Vyčio Kryžiaus gatvėje. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo 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 įrengtas Vyčio Kryžiaus gatvėje, 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 įrengtas Vyčio Kryžiaus gatvėje, tačiau jo apsaugos zonos į planuojamą teritoriją nepatenka.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti viešųjų ryšių tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus vienuoliktuoju skirsniu „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai

Lapas	Lapų	Laida
9	18	0

požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Į planuojamą teritoriją patenka ryšių tinklų apsaugos zonos.

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

Melioracijos sistemos bei įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje yra bendrojo naudojimo drenažo rinktuvai ir sausintuvai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, 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 (atsikodus) 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 susisiekimui ir inžinerinės infrastruktūros brėžinyje.

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

Susisiekimui sistema. Planuojama teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Viaduko gatve (D kategorija) apie 8,4 – 8,5 m pločio koridorius tarp įregistruotų žemės sklypų. Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu, vad. Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija) 14,2 m – 17,1 m pločio koridorių 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, vandens, 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 nesukurssanitarinių apsaugos zonų, todėl visuomenės sveikatos saugai įtakos nėra.

Viešo saugumo reikmių analizė. Planuojama teritorija viešam saugumui įtakos neturi ir DP korektūros sprendiniai įtakos neturės.

Lapas	Lapų	Laida
10	18	0

Teritorijos vystymo tendencijų, 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.

II. 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., bei nustatomas papildomas žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (indeksas P) 61 proc. Nustatomas teritorijos naudojimo tipas – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (indeksas PER). Sklypo plotas 31305 kv. m.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi užstatymo rodikliai:

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 14,5 m; Pastatų aukštų skaičius: ≤ 2 ;

Leistinas sklypo užstatymo tankis – 56 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu);

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas/ užstatymo tūrio tankis (statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu): 1,0/9,0.

Užstatymo tipas – Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (indeksas – pi);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10, 20 % (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį);

Planuojamoje teritorijoje numatomos galimos statinių paskirtys: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje – 7.3. Sandėliavimo, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje – esamas statinys – 6.2. Garažų (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: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Nustatomi servitutai: S - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis), tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims (Viaduko gatvės platinimui), kodas 214, plotas ~349 m².

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai. Planuojamame žemės sklype numatoma maksimali užstatymo zona, išlaikant minimalius atstumus iki gretimų žemės sklypų ribų (žr. Pagrindinį brėžinį).

Lapas	Lapų	Laida
11	18	0

Planuojamas maksimalus užstatymo plotas iki 17575 kv. m. Konkrečios 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 8,4 - 8,5 m pločio koridorius tarp įregistruotų žemės sklypų, iš rytų pusės įvažiuojama Vyčio Kryžiaus gatve (D kategorija – 15 m tarp raudonųjų linijų) 14,2 – 17,1 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 kiekv. 200 kv.m sandėlių ploto.

2. Administracinės paskirties pastatams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta 40 kv.m pagrindinio ploto.

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius: Sandėliavimo paskirties - 6800 kv.m / 200 kv.m = 34 automobiliai. Administracinės paskirties - 1200 kv.m / 40 kv.m = 30 automobiliai.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (vadovaujantis aukščiau pateiktu skaičiavimu) sklype - 64 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,

Lapas	Lapų	Laida
12	18	0

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

Jeigu 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 skyrtaus 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 į perdirbimo gamyklas; netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas; kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Buitinės atliekos pastatų eksploataavimo 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 turi būti suplanuota ne mažiau 10% nuo viso sklypo dalies ploto, t. y. sklypo Nr. 1 dalyje turi būti: $19000 \text{ kv. m} \cdot 10\% = \sim 1900 \text{ kv. m.}$, o susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje turi būti suplanuota ne mažiau 20% nuo viso sklypo dalies ploto, t. y. sklypo Nr. 1 dalyje turi būti: $12305 \text{ kv. m} \cdot 20\% = \sim 2461 \text{ kv. m.}$ Pagrindiniame brėžinyje nurodyti siūlomi priklausomųjų želdynų plotai, juos tikslinti TP rengimo metu. Sklype saugotinų 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

Lapas	Lapų	Laida
13	18	0

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 tinklai nuo artimiausių tinklų esančių Vyčio Kryžiaus gatvės infrastruktūros koridoriuje (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį).

Butinės nuotekos, susidarančios pastate (-uose), bus surenkamos į vietinį nuotekų valymo įrenginį, kuriame bus atliekamas jų mechaninis ir biologinis valymas. Išvalytos nuotekos, atitinkančios aplinkosauginius reikalavimus, bus esamu d600 gelžbetonio vamzdynu nukreiptos į artimiausią paviršinių vandens telkinį – Maišio upelį (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Šis sprendimas užtikrins aplinkos apsaugą ir tinkamą nuotekų tvarkymą pagal galiojančius teisės aktus.

Pastaba: priartėjus prie sklypo ribos centralizuotoms buitinių nuotekų tinklams, pagal galiojančius teisės aktus, privaloma jungtis prie jų.

Lietaus (paviršinės) nuotekos nuo pastato (-ų) stogo (-ų) ir sklypo dangų bus surenkamos ir nuvedamos lietaus nuotekų vamzdynu į paviršinio lietaus surinkimo sistemą. Išvalytos lietaus nuotekos bus esamu d600 gelžbetonio vamzdynu nukreiptos į artimiausią paviršinių vandens telkinį – Maišio upelį (žr. infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Lietaus nuotekų išleidimas bus vykdomas užtikrinant, kad būtų laikomasi aplinkosaugos reikalavimų ir nepažeidžiama natūrali vandens telkinio būklė. **Pastaba: priartėjus prie sklypo ribos centralizuotoms lietaus nuotekų tinklams, pagal galiojančius teisės aktus, privaloma jungtis prie jų.**

Pajungimai bus sprendžiami 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 šildinimo 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:

- Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas statinių techninio projekto rengimo metu, gavus prisijungimo sąlygas, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.
- Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas.
- Rengiant statinio techninį projektą ir nustačius, kad esami inžineriniai tinklai turi būti iškelti, išsiimti atskiras inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų prisijungimo sąlygas.
- Detaliojo plano keitimo sprendiniuose pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos yra sąlyginės ir gali būti koreguojamos statinių techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. *Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.*

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

Lapas	Lapų	Laida
14	18	0

DP korektūros sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas (T00073030). Planuojamas žemės sklypas 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; Konkervacinės 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 – 56 %, leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 1,0; užstatymo tūrio tankis – 9,0; Leistinas pastatų aukštis – 14,5 m; pastatų aukštų skaičius - ≤2, neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ajam pakeitimui.
- UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00027296). DP korektūros sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojamas žemės sklypas nepatenka į esamas ar planuojamas mobiliojo ryšio bazines stotis.
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas (T00023886). DP korektūros sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojamas žemės sklypas nepatenka į degalinių išdėstymo plotus.
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės Alšėnų seniūnijoje specialusis planas (T00071547). korektūros sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojamame žemės sklype neplanuoti prekybos paskirties statiniai.
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas (T00071985). 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 plėtros specialusis planas (T00083905). Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamas žemės sklypas patenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną ir išvalytos lietaus nuotekos esamu d600 gelžbetoniu vamzdynu bus nuvedamos į paviršinį vandens telkinį upę Maišys.
- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00088327). Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamame žemės sklype ar šalia jo nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00086446) ir jo korektūra (T00088554). Atsižvelgiant, kad šalia projektuojamo žemės sklypo yra atvesti centralizuoti vandentiekio tinklai, sklype būsimi pastatai bus prijungti prie jų. O atsižvelgiant, kad šalia projektuojamo žemės sklypo nėra centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, iki jų priartėjimo, buitinės nuotekos bus tvarkomos vietiniuose buitinių nuotekų sistemose.

IV. 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 pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės sklypu, iš vakarų pusės su siaura valstybinės žemės juosta ir už jos magistraliniu keliu A5 Kaunas–Marijampolė–Suvalkai. Į planuojamą žemės sklypą patenkama iš Viaduko ir Vyčio Kryžiaus gatvių.

Lapas	Lapų	Laida
15	18	0

Planuojama ūkinė veikla: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje - sandėlių statiniai su 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“ 1 priedu DP korektūra numatomų statinių paskirtys: 6.2. garažų; 7.3. sandėliavimo. 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 108 m. Planuojama ūkinė veikla bus vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamiems žemės sklypams galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų. Įvertinus aplinkinį užstatymą, bei bendrojo plano pakeitimų sprendinius, galima daryti išvadą, kad DP korektūros sprendiniai neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms.



11 pav. Ištrauka iš regia

Visuomenės sveikata. Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės. Planuojama teritorija tiesiogiai su gyvenamosiomis ar viešosiomis teritorijomis nesiriboja. Artimiausia gyvenamoji

Lapas	Lapų	Laida
16	18	0

teritorija nutolusi ~ 108 m nuo planuojamos teritorijos rytų kryptimi (žiūrėti 11 pav.). Vandentiekio, nuotekų ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai bus pajungti prie centralizuotų tinklų. Atliekos bus tvarkomos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka. Planuojamame žemės sklype, šalia įvažiavimo siūloma įrengti komunalinių atliekų konteinerių aikštelių vietas. Aikštelės turi būti įrengiamos vadovaujantis Lietuvos 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 schemoje. 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 priemonės.

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 sklyporibose.

Kraštovaizdis. Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai, gyvūnijai nepadarys. Saugomų želdinių nėra. Vykdam 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, 20 % sklypo dalies 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 „Statyns (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.

Lapas	Lapų	Laida
17	18	0

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, uždarose 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 pastų patalpų mikroklimato parametrų ribines vertes. Pastatų šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo ir karšto vandentiekio sistemos turibūti suprojektuojamos bei įrengiamos taip, kad būtų išlaikyti patalpų vidaus mikroklimato parametrai ir kitipatalpoms 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.

Lapas	Lapų	Laida
18	18	0