

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Sklypo Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k., detalusis planas

JURIDINIAI DUOMENYS

Planuojamas sklypas yra Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Biruliškių k. (sklypo kad.Nr.5233/0003:271).

Sklypas nuosavybės teise priklauso Jadvygai Jakinevičienei. Sklypo plotas – 0,2373 ha.

Detalusis planas rengiamas remiantis Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. Lapkričio mėn. 18 d. įsakymu Nr. ĮS-2001, 2013-11-18 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. S-1388 ir Kauno r. sav. administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-12-05 išduotu planavimo SAŁYGU SAŁVADU detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. DP-420.

DETALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAS: sklypo naudojimo būdo, pobūdžio keitimas iš gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/ pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymas.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Kauno r. sav., Biruliškių k., Karmėlavos kadastrinėje vietovėje. Sklypo (kad.Nr.5233/0003:271) plotas 0,2373 ha pagal kadastrinius matavimus, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklype yra esami statiniai: pastatas – sandėlis, unik. Nr. 5200-3019-0018, pastatas – ūkinis pastatas, unik.Nr. 5200-3019-0029, pastatas – ūkinis pastatas, unik. Nr. 5200-3019-0032, kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai, unik. Nr. 5200-3019-0046. Žemės sklype neįregistruotos jokios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, tačiau sklypo pietinėje pusėje praeina 110kV elektros orinė linija, kuriai pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ nustatoma apsaugos zona, po 20m.

Į projektuojamą sklypą patenkama iš automagistralės (Savanorių pr.) A-6, prie sklypo esmas žvyro dangos privažiavimas.

Sklypas ribojasi su laisva valstybine žeme. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos.

SPRENDINIAI

Detalioju planu keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis iš gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos), nustatomi žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimai. Esama žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1). Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno r. savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Kauno r. sav. tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. TS-1. Pagal bendrąjį planą nagrinėjamas sklypas patenka į prioritetingas teritorijas gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

Pagal 2004-08-19 įsakymo Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ 6 p. reikalavimus, pagal planuojamame sklype esamų gamybinių sandėliavimo objektų veiklos pobūdį, sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Remiantis LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimo įsakymu (2006-08-15, Nr. I-1495), sklype planuojamos ūkinės veiklos rūšis (devėtų autodetalių sandėliavimas) nepatenka į išvardintų ūkinės veiklos sričių sąrašą kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, kadangi metalo laužo, įskaitant nereikalingas transporto priemonių saugyklas, plotas neviršija 0,5ha.

Turimais duomenimis gretimos teritorijos jokios neigiamos įtakos nagrinėjamam sklypui neturi.

Projektuojamame sklype numatoma eksploatuoti netinkamų transporto priemonių tvarkymas, autodetalių sandėliavimas. Nauji statiniai sklype statomi nebus, visos numatomai ūkinei veiklai vygdyti reikalingos zonos (remiantis „Eksploatuoti netinkamų transporto priemonių tvarkymo taisyklėmis“, 2003-12-24, Nr. 710) yra numatytos įrengti esamuose statiniuose (pridedamas „Technologinių zonų planas“, 3 lapai). Metalo laužo ir kitų antrinių žaliavų laikymo zona numatoma ūkiniame pastate (2I1p) ~54kv.m., mazgų ir dalių tinkamų tolesniam nuodojimui laikymo zona – ūkiniame pastate (3I1g) ~104kv.m., sandėlyje - angare (1F1g) 543,40kv.m. numatomos mazgų ir dalių tinkamų tolesniam naudojimui laikymo zonos, naudotų padangų laikymo zona, metalo laužo ir kitų antrinių žaliavų laikymo zona, eksploatuoti netinkamų priemonių priėmimo ir laikymo zona, pavojingų atliekų laikymo zona, eksploatuoti netinkamų transporto priemonių išmontavimo zona, taip pat numatyta zona skirta personalui ~13kv.m., sandėlio (angaro) antrame aukšte (antrasolėje) planuojama kitų nepavojingų atliekų laikymo zona). Planuojamame sklype leidžiama pastatų iki 12 m aukščio statyba. Sklypuose leistinas užstatymo tankis – 0,30, užstatymo intensyvumas – 1,00. Kadangi visa ūkinė veikla bus vykdoma uždaroje erdvėje, nuotekų tarp jų ir lietaus surinkimo įrenginių įrengimas neprivalomas. Iš eksploatuoti netinkamų transporto priemonių pašalinti skysčiai, bus surenkami ir saugomi atskirai, jie nebus maišomi tarpusavyje ar su kitais skysčiais. Eksploatuoti netinkamų transporto priemonių apdorojimo metu surinktos pavojingos atliekos bus saugomos ir ženklinamos pagal reikalavimus.

Patekimas į planuojamą sklypą išspręstas, nuo automagistralės Karmėlava – Kaunas, A-6 kelio, esamas žvyro dangos privažiavimas sklypo pietinėje pusėje. Esamų pastatų reikmėms sklypo ribose planuojama 7 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 10 lentelė, sandėliui reikalingos 7 automobilių stovėjimo vietos (po 1 kiekvienam 100 m²), bendras statinių plotas ~700kv.m.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, planuojamame sklype apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 20% sklypo ploto. Įregistruotų saugotinių želdinių žemės sklype nėra.

Inžinerinius tinklus numatoma jungti pagal išduotas planavimo sąlygas. Remiantis UAB „Kauno vandenys“ išduotomis planavimo sąlygomis, vandens tiekimui numatoma sklype įrengti artezinį gręžinį, kadangi centralizuotų tinklų arti nėra. Buitinių nuotekų tinklus numatoma jungti prie d600 slėginės ūkio nuotekų linijos Karmėlava – Kaunas (pridedama brėž. : „Vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklų prijungimo schema“). Kadangi visa ūkinė veikla bus vykdoma uždaroje erdvėje, nuotekų tarp jų ir lietaus surinkimo sistemos įrengimas neprivalomas. Pagal AB „Lesto“ išduotas planavimo sąlygas, elektra statiniams bus tiekama nuo esamos 0,4kV elektros oro linijos L-200 (iš KT-534) į numatomą 0,4kV įvadinę apskaitos spintą pietinėje pusėje, prie sklypo ribos. Sklype taip pat numatomi komunikaciniai koridoriai kitiems inžinerinės infrastruktūros objektams: perspektyvinei ryšių linijai, bei ž.s. dujotiekio linijai.

Visi sprendiniai tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus turi būti gautos sąlygos projektavimui iš tinklus eksploatuojančių organizacijų bei kitų institucijų. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus turi būti nustatyti ir į sklypo registro dokumentus įregistruoti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus nuosavybės teise valdomus ar nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Gaisrų gesinimas numatomas iš dirbtinio vandens telkinio, esančio valstybinėje žemėje, visai greta projektuojamo sklypo. Sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su nagrinėjamo sklypo ribomis. Visi sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribos, yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Vykdamas veiklą planuojamame sklype, būtų efektyviau išnaudota jau esama ir planuojama infrastruktūra, sukurta naujų darbo vietų, sutvarkytas sklypas.

Organizatorius

Kęstutis Kalėda
(Pagal įgaliojimą, Nr. IJ-3703)

Projekto vadovas

G.Stanislovaitis