

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano planavimo pagrindas:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. liepos 02 d. įsakymas Nr. ĮS-1375 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. liepos 22 d. įsakymas Nr. ĮS-1537 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

Planavimo iniciatorius: R.M.B., J.A.M.B., M.V. (ATSTOVAUJAMOS UAB "MTARCH").

Plano rengėjas: UAB „MTARCH“, į.k. 135073297. Projekto vadovas Marius Torrau (kval. patv. dok. Nr. ATP 1097), tel.: + 370 687 14585, el. paštas: marius@studiotorrau.lt.

Teritorijos planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:

Numatomos 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-37/D1-40 (aktuali redakcija)).

Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) - teritorijos naudojimo tipą ir kita.

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 ir 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

2. ĮVADAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. TS-285 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0005:313, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Akademijos mstl., Varžupio g. 15, kadastro Nr. 5250/0005:654 (toliau – DP korektūra). Planuojamos teritorijos plotas – 0,0900 ha. DP korektūra rengiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (www.tpdri.lt) TPD Nr. K-VT-52-20-392.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“ (T00073030);
2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 16 d. sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ ir 2020-05-28 patvirtintas sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams;
3. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 20 d. sprendimu Nr. TS-385 „Dėl Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano patvirtinimo“;
4. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano korektūra, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2016 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. TS-410 „Dėl koreguoto Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano patvirtinimo“ (T00026637);
5. Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. TS-341 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos patvirtinimo“ (T00026959);
6. Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 18 d. sprendimu Nr. TS-68 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialiojo plano tvirtinimo“ (T00023886);

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	1	15	0

7. 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 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. TS-43 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo tvirtinimo“ (T00021638);
8. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, sudarant prielaidas išnaudoti gausius Kauno rajono turizmo išteklius, atsižvelgiant į turizmo traukos objektus bei siūlomų turizmo paslaugą trūkumą regione; parinkti geriausius dviračių takų sprendimus, kuriuos įgyvendinus pagerės seniūnijų ir aplinkinių teritorijų gyvenimo kokybė, turizmo, kultūros ir užimtumo lygis; kuo mažiau keičiant aplinką, padaryti šią teritoriją turizmo požiūriu kuo labiau konkurencingą, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012 m. gegužės 24 d. sprendimu Nr. TS-216 „Dėl dviračių trasų per Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano patvirtinimo“ (T00025059);
9. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. TS-275 „Dėl specialiojo plano Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. plano patvirtinimo“ (T00071985);
10. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. TS-345 (T00083905).

3. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Teritorijų planavimo dokumentų analizė

1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas (T00073030) (toliau – Kauno rajono BP 1-asis pakeitimas).



Teritorijų naudojimo tipai ir jų reglamentai							
Teritorijos naudojimo tipas		Vyrąjantys teritorijos požymiai	Prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis; kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Reglamentai pagal teritorijų vystymo režimą			
				Užstatytų teritorijų tankinimas ¹		Nauja plėtra ²	
				Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštingumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)	Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype (UI)	Maksimalus pastatų aukštingumas (negalioja technologiniams įrenginiams, bažnyčioms)
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Teritorijos, kuriose dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptamavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra	Atštos paskirties žemė: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties teritorijos; - atskiriųjų žemųjų teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - rekreacinės infrastruktūros teritorijos. Mieškų ūkio paskirties žemė.	0.5	2 a. (8,5 m)	0.4	2 a. (8,5 m)

1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio (Ringaudų sen.)

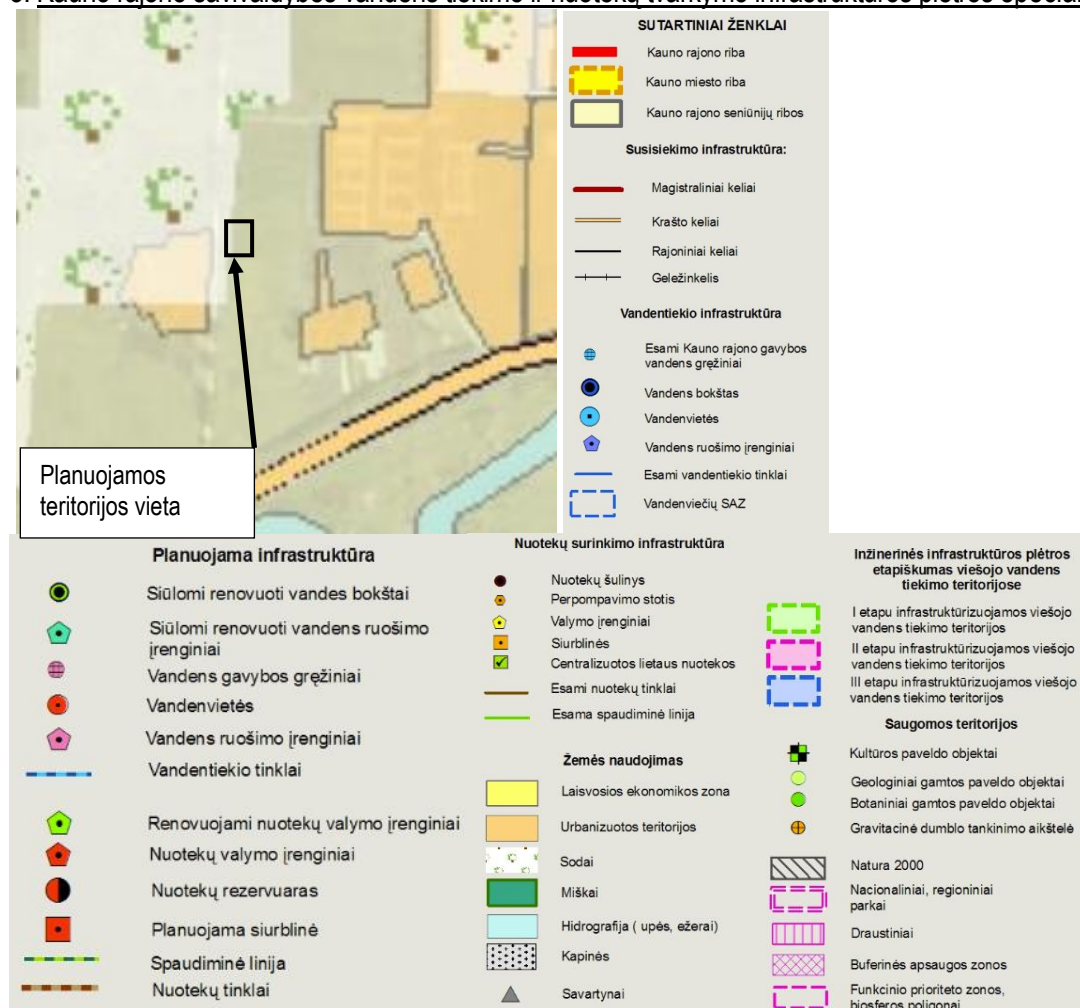
K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	2	15	0

Pagal Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Vyraujantys teritorijos požymiai: teritorija, kurioje dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios paskirties užstatymas su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Galimos žemės naudojimo paskirtys: *Kitos paskirties žemė (gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos)*; Miškų ūkio paskirties žemė.

2. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo koregavimas (toliau – Kauno rajono BP 1-asis pakeitimo korektūra).

Pagal Kauno BP 1-ojo pakeitimo koregavimo sprendinius planuojamai teritorijai Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys nepakito, galioja Kauno BP 1-ojo pakeitimo sprendiniai.

3. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.



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

Pagal Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į inžinerinės infrastruktūros plėtros viešojo vandens tiekimo teritoriją.

5. Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra (T00026637).

Planuojama teritorija nepatenka Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūros sprendinius.

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

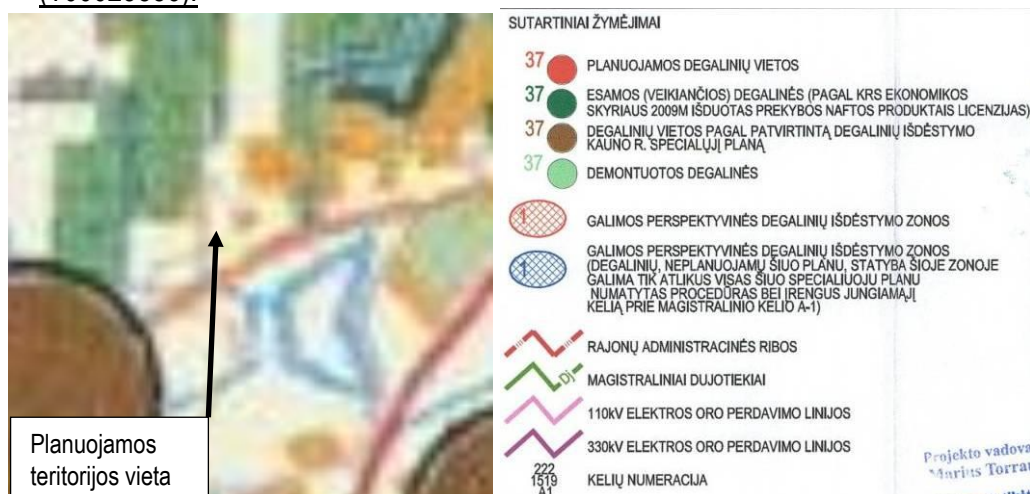
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinius planuojama teritorija iš vakarų pusės ribojasi su vietinės reikšmės vidaus keliu Nr. ri-7.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	3	15	0



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

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



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialiojo plano sprendinių

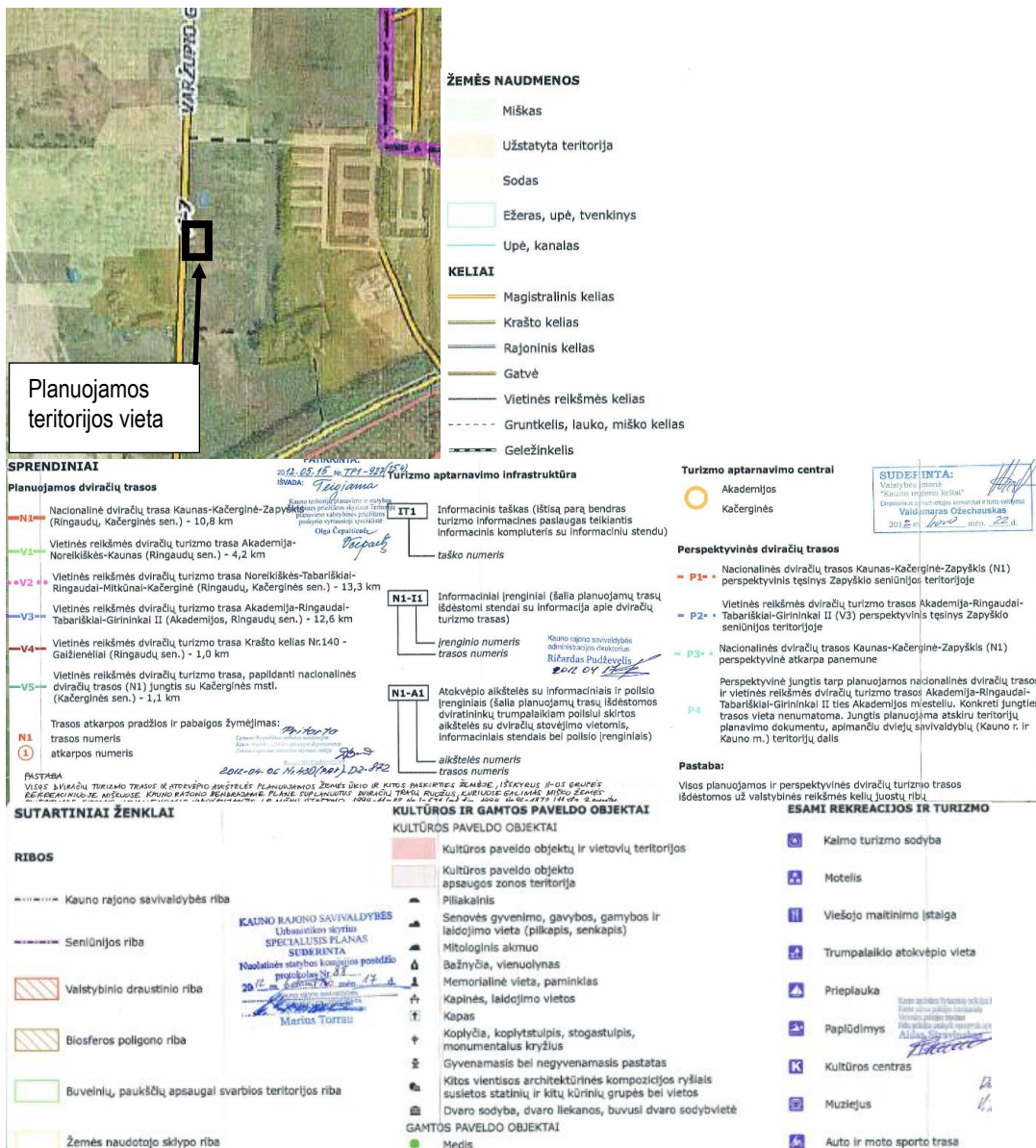
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų degalinių vietas bei galimas perspektyvinių degalinių išdėstymo zonas.

8. 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).

Planuojama teritorija nepatenka 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 specialiojo plano sprendinius.

9. Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas, sudarant prielaidas išnaudoti gausius Kauno rajono turizmo išteklius, atsižvelgiant į turizmo traukos objektus bei siūlomų turizmo paslaugą trūkumą regione; parinkti geriausius dviračių takų sprendimus, kuriuos įgyvendinus pagerės seniūnijų ir aplinkinių teritorijų gyvenimo kokybė, turizmo, kultūros ir užimtumo lygis; kuo mažiau keičiant aplinką, padaryti šią teritoriją turizmo požiūriu kuo labiau konkurencingą (T00025059).

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	4	15	0



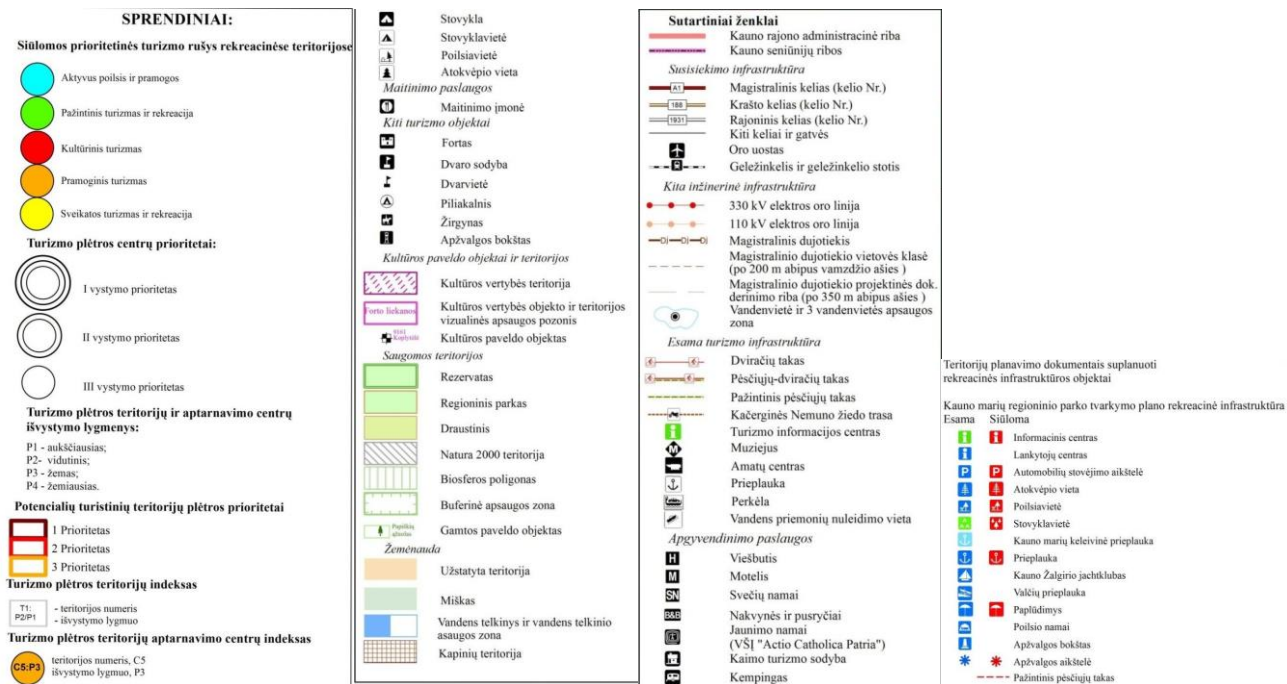
5 pav. Ištrauka iš Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano sprendinių

Pagal Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų dviračių trasų teritorijas.

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



K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	5	15	0



6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinių. Pagal Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į dviračių turizmo plėtos teritoriją.

11. Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas (T00083905).



7 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano sprendinių. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną, bet šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai.

Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0005:313 detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. TS-285.

Detalioju planu suplanuota devyniolika žemės sklypų, kuriems nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Planuojamoje teritorijoje suplanuotas vienas žemės sklypas Nr. 9. Sklypo plotas - 0,0900 ha, statinių maksimalus aukštis - 10,5 m; užstatymo tankis - 0,30; užstatymo intensyvumas - 0,90.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	6	15	0



8 pav. Ištrauka iš Kauno r. sav., Ringaudų sen., Ringaudų k., žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5250/0005:313 detaliojo plano sprendinių

Planavimo teritorijos apibūdinimas

Vietovė

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Akademijos seniūnijoje, Akademijos miestelyje. Bendras planuojamos teritorijos plotas 0,0900 ha. Planuojamą teritoriją sudaro vienas įregistruotas žemės sklypas, žemiau pateikiama informacija iš NT registro išrašų:

Adresas	Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 15
Unikalus daikto Nr.	4400-2903-1478
Kadastro Nr.	5250/0005:654
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas	0,0900 ha
Nuosavybė	R.M.B., J.A.M.B., M.V.
Servitutai	nėra
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 79,49 iki 80,44 m (Baltijos aukščių sistemos).

Nuo planuojamos teritorijos, šiaurės rytų dalyje, apie 80 m atstumu yra nutoles garažų kompleksas. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 123 punkte numatytais atstumais nuo garažų iki gyvenamųjų ar visuomeninių pastatų galima teikti, kad esami garažai įtakos planuojamai teritorijai neturės.

Teritorijos užstatymo vertinimas

Planuojamoje teritorijoje sklype Varžupio g. 15 yra šie registruoti NT registre statiniai:

Eil. Nr.	Pastato pavadinimas	Adresas	Unikalus Nr.	Naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas, m ²	Naudingas plotas, m ²	Nuosavybė
1	Pastatas - Gyvenamasis namas	Varžupio g. 15, Akademija	4400-5041-0198	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)	2A2b	2	100,00	107,63	R.M.B., J.A.M.B.
1	Pastatas - Gyvenamasis namas	Varžupio g. 15A, Akademija	4400-5041-0189	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)	1A2b	2	98,00	101,69	M.V.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	7	15	0

Gretimybės

Planuojama teritorija iš šiaurės dalies ribojasi su 5 m pločio privažiavimo keliu, kuriam yra įregistruotas žemės sklypas, taip pat 10 m atstumu su dviem įregistruotais žemės sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) Nr.	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5250/0005:645 (4400-2903-0748)	Kauno r. sav., Akademija	0,0472	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	L.B., R.B., E.P., M.S., G.S., V.D., N.D., V.L., E.L., A.J., E.J., T.A., A.A., Ž.N., A.N., R.N., R.N.
2	5250/0005:659 (4400-2903-2331)	Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 25	0,0900	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A.Č., S.Č., D.K., R.K.
3	5250/0005:658 (4400-2903-2214)	Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 23	0,0900	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	V.L., E.L., Ž.N., A.N.

Iš rytų dalies ribojasi su nuosavybės teise įregistruotu žemės sklypu:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) Nr.	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5250/0005:659 (4400-2903-1612)	Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 17	0,0900	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	T.A., A.A., R.N., R.N.

Iš pietų dalies ribojasi su nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) Nr.	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5250/0005:653 (4400-2903-1445)	Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 13	0,0900	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	S.D., A.D., J.V., J.V.
2	5250/0005:652 (4400-2903-1378)	Kauno r. sav., Akademija, Varžupio g. 11	0,0900	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	A.Č., D.Č., M.B., O.B.

Iš vakarų dalies ribojasi su 5 m pločio privažiavimo keliu, kuriam įregistruotas žemės sklypas; už jo vietinės reikšmės keliu Nr. ir-7, vad. Varžupio gatvė (D kategorija) bei už Varžupio gatvės su įregistruotu infrastruktūros žemės sklypu:

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro (unikalus) Nr.	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
1	5250/0005:644 (4400-2903-0572)	Kauno r. sav., Akademija	0,1510	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	D.B., Ž.B., A.B., V.B., R.K., M.K., A.J., R.M.B., J.A.M.B., D.K., R.K., A.Č., S.Č., M.V., D.K., E.K., J.V., J.V., S.D., A.D., M.M., J.M.
2	5250/0005:559 (4400-2353-7093)	Kauno r. sav., Akademija	0,1994	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	UAB "GB PROJEKTAI", M.Č., V.P.

Gretimuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose stovi vienbučiai gyvenamieji pastatai.

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

Želdinių vertinimas

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra.

Gamtos ir nekilnojamojo 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), natūra 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų).

Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija iš rytų pusės ribojasi su vietinės reikšmės keliu Nr. ir-7, vad. Varžupio g., kuriam pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus antrąjį skirsnį taikoma

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	8	15	0

apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Į planuojamą teritoriją patenkama iš vietinės reikšmės kelio, vad. Varžupio g. per šalia esančiu 5m pločio privažiavimo keliu.

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti 0,4 kV elektros kabeliai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje yra nutiestas mažo slėgio dujotiekis. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus šeštąjį skirsnį „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdinių apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdinio sienelės.

Vandentiekis. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti d32 ir d63 vandentiekio tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. 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 vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti d110 ir d160 nuotekų tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ nuotekų vamzdinių iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Paviršinių nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekų tinklų nėra.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti požeminiai viešųjų ryšių tinklai. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus vienuolikąjį skirsnį „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai 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.

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

Planuojamoje teritorijoje esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti DP korektūros brėžiniuose. Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis (www.lgt.lt), planuojama teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zonos ribas, planuojamoje teritorijoje neužregistruoti ekogeologiniai tyrimai ir taršos šaltinių nėra. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus.

Oro užterštumas planuojamoje teritorijoje nefiksuojamas, artimiausias gyvenamasis namas nuo planuojamos teritorijos pietų kryptimi yra apie 6 m atstumu.

Visuomenės sveikatos saugos analizė

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:

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	9	15	0

Pagal Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Galima *Kitos paskirties žemė: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos*, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos). Planuojama teritorija patenka į Rajoninės geoekologinės takoskyros gamtinį karkasą. Iškilus būtinybei planuojamoje teritorijoje koreguoti privalomuosius teritorijos reglamentus rengiama DP korektūra keičiant juos kitais.

Planuojamos teritorijos vertingosios savybės:

- Planuojamoje teritorijoje vyrauja lygus reljefas.
- Šalia planuojamos teritorijos vykdomos ūkinės veiklos nesukuria sanitarinių apsaugos zonų. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus.
- Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra.

Planuojamos teritorijos probleminės situacijos: nėra.

4. 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 ir uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje planuojama:

Sklypas Nr. 1 planuojamas žemės sklypas Varžupio g. 15, kadastro Nr. 5250/0005:654), ribų ir ploto nekeičiant. Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG). Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, lieka esama - Kita, keičiamas žemės naudojimo būdas: daliai žemės sklypo Nr. 1a (plotas 472 m²) planuojama - visuomeninės paskirties teritorijos (indeksas V), daliai žemės sklypo Nr. 1b lieka esamas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1). Sklypo Nr. 1 plotas – 900 m².

Planuojamam žemės sklypui nustatomi užstatymo rodikliai:

- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 89 m, pastatų aukštų skaičius – ≤2;
- leistinas sklypo užstatymo tankis - 30 % (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu),
- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 0,4 (visų pastatų bendro ploto santykis su viso sklypo plotu).
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 35 % visuomeninės paskirties teritorijai ir nuo 25 % vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai (konkretus % bus nustatomas statinių TP rengimo metu atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį).
- Planuojamame žemės sklype nustatomos galimos statinių paskirtys – visuomeninės paskirties teritorijai: 7.12, gydymo paskirties pastatai; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai.

Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Nustatomi servitutai: nėra.

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai

Atsižvelgus, kad DP korektūros galiojimo laikas yra neterminuotas, planuojamuose žemės sklypuose numatoma maksimali užstatymo zona, išlaikant minimalius atstumus iki gretimų žemės sklypo ribų.

Žemės sklypo dalyje Nr. 1a yra pastatytas vieno buto gyvenamasis namas, kurį planuojama pertvarkyti į odontologijos kliniką. Atsižvelgiant, kad klinikos yra priskiriamos negyvenamiesiems gydymo paskirties pastatams (pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" 7.12 p.) bei vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40,

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	10	15	0

planuojamas žemės sklypo dalies naudojimo būdo pakeitimas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypo dalyje Nr. 1a numatomos galimos statinių paskirtys - 7.12. gydymo paskirties pastatai.

Žemės sklypo dalyje Nr. 1b yra pastatytas vieno buto gyvenamasis namas. Sklypo dalies žemės naudojimo būdas nekeičiamas, numatomos galimos statinių paskirtys - 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai.

Planuojamo žemės sklypo dalyse planuojama ūkinė veikla (gydymo paskirties ir gyvenamųjų pastatų statyba) neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms. taip pat gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturės įtakos planuojamuose žemės sklypuose vykdomai veiklai.

Statant (rekonstruojant) statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių iki žemės sklypo ribos. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 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/rekonstruojant 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.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Susisiekimo sistema:

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypą Nr. 1 yra du, iš vietinės reikšmės kelio, vad. Varžupio g. (D kategorija) per privažiavimo kelią esantį susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklype, kadastro Nr. 5250/0005:644, kurio dalį valdo ir DP korektūros iniciatoriai. Įvažos į planuojamą žemės sklypą gali būti tikslinamos TP, TDP, DP rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietos:

Atsižvelgiant į numatomą veiklą ir vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 107 punktu prie gydymo paskirties pastato "klinikos" minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti 1 vieta 30m² pagrindinio ploto; skaičiuojamas automobilių stovėjimo vietų poreikis: 52,77 m² (planuojamos klinikos pagrindinis plotas) : 30 = 1,8 (2 vietos). Prie gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: jei pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 m² - 1 vieta; jei patatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - 2 vietos; jei pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Atsižvelgiant į esamo gyvenamosios paskirties vieno buto pastato naudingą plotą (101,69 m²) sklypo dalyje Nr. 1b įrengtos 2 automobilių stovėjimo vietos garaže. Didinant pastatų plotus (tūrį), turi būti atitinkamai didinamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, spręsti TP, TDP, DP rengimo metu. Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui -vietų skaičių spręsti teisės aktų nustatyta tvarka.

Gaisrinė sauga:

Rengiant DP korektūrą vadovaujamas 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 paviršinio vanens telkinio esančio šalia Pakračio gatvės, apie 200 m atstumu iki tolimiausios pastato vietos. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių TP, gavus technines sąlygas.

Kietųjų atliekų šalinimas:

Atliekų tvarkymas planuojamuose sklypuose 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.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	11	15	0

Atliekų turėtojas Atliekų tvarkymo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkymo įmonei, turinčiai teisę tvarkyti atliekas, pagal rašytinės formos sutartį dėl šių atliekų naudojimo ir (arba) šalinimo. Atliekų turėtojas, perdavęs atliekas įmonei, privalo turėti atliekų perdavimą patvirtinantį dokumentą (kur nurodyti perduotų atliekų rūšis, atliekų kodas ir svoris, atliekų perdavimo data).

Planuojama, kad per vieną darbo dieną (6 val.) bus surenkama ne daugiau kaip 3 kg medicininių atliekų. Medicines atliekas tvarkyti vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2013-07-18 įsakymo Nr. V-706 "Dėl Lietuvos higienos normos HN 66:2013 „Medicininių atliekų tvarkymo saugos reikalavimai“ patvirtinimo" nuostatomis.

Buitinės atliekos bus surenkamos ir išvežamos pagal sutartį su buitinių atliekų išvežėju. Buitinių atliekų konteinerių aikštelių vietos sklypuose bus numatytos TP, TDP, DP rengimo metu.

Želdiniai:

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:

Visuomeninės teritorijos gydymo paskirties pastatų <...klinikoms...> sklypuose priklausomųjų želdynų plotas turi būti $\geq 35\%$ nuo viso žemės sklypo ploto, t.y. sklypo dalyje Nr. 1a turi būti $472\text{m}^2 \cdot 35\% = \sim 165\text{m}^2$; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypuose priklausomųjų želdynų plotas turi būti $\geq 25\%$ nuo viso žemės sklypo ploto, t.y. sklypo dalyje Nr. 1b turi būti $428\text{m}^2 \cdot 25\% = \sim 107\text{m}^2$. Pagrindiniame brėžinyje nurodyti siūlomi priklausomųjų želdynų plotai, jie bus tikslinami TP, TDP, DP rengimo metu. Sklypuose saugotinių medžių nėra

Inžinerinė infrastruktūra

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

Elektros tiekimas:

Elektros tiekimas - pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2020-08-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG150276. Planuojamuose žemės sklypuose planuojami 0,4 kV elektros tinklai nuo apskaitos spintos KAS-71974. Pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prijungimo sąlygos vartotojui bus išduodamos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka.

Dujų tiekimas:

Dujų tiekimas - pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2020-08-12 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG150276. Planuojamuose žemės sklypuose planuojami dujotiekio tinklai nuo artimiausių planuojamoje teritorijoje esamo dujotiekio. Pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Vandens tiekimas, nuotekų šalinimas:

Planuojamas vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas pagal UAB "Kauno vandenys" 2020-08-19 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG150907. Planuojamoje teritorijoje esami pastatai pajungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, todėl nauji tinklai neplanuojami.

Lietaus nuotekos bus nuvedamos į sklypuose projektuojamus paviršinių nuotekų talpas. Surinktas vanduo turi būti išvežamas arba panaudojamas teisės aktų numatyta tvarka.

Telekomunikacijų tinklai ir ryšiai:

Ryšių tiekimas - pagal TELIA Lietuva, AB 2020-08-14 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG150515. Į planuojamoje teritorijoje esamus pastatus atvesti ryšių tinklai, todėl naujų ryšio tinklų neplanuojama.

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 šildymo priemonėmis.

Pastabos:

1. Kadangi sklypus kerta drenažo linijos, TP rengimo metu turi būti numatomas jų apvedimas.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	12	15	0

2. Tikslūs inžinerinių tinklų ir įrenginių sprendiniai bus numatomi TP, TDP, DP stadijoje pagal atitinkamų institucijų išduotas technines, prisijungimo sąlygas.

3. Visiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166.

5. 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 mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Galima Kitos paskirties žemė, naudojimo būdai: *gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos*, komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

DP korektūra nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: planuojama žemės sklypo naudojimo paskirtis – Kita; žemės naudojimo būdai – visuomeninės paskirties teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Sklypų užstatymo tankis – 30%; Užstatymo intensyvumas – 0,4; Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m; pastatų aukštų skaičius – ≤2), neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ajam pakeitimui. Galima teigti, kad DP sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo sprendiniams.

- Pagal Kauno BP 1-ojo pakeitimo koregavimo sprendinius planuojamai teritorijai Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys nepakito, galioja Kauno BP 1-ojo pakeitimo sprendiniai, todėl galima teigti, kad DP sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono BP 1-ojo pakeitimo korektūrai.
- *Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamame žemės sklype esantys pastatai pajungti prie viešojo vandens tiekimo teritorijos.
- *Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai nepatenka į specialiojo plano sprendinius. Planuojamam žemės sklypui lieka galioti 2008-11-20 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-385, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniai.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes šalia planuojamo žemės sklypo yra vietinės reikšmės kelias Nr. ri-7, t.y. Varžupio g. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus antruoju skirsniu vietinės reikšmės keliui taikoma apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamame žemės sklype neplanuojama degalinė.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamas žemės sklypas nepatenka į šio plano sprendinius.
- *Dviračių trasų per Kauno rajono sav., Akademijos, Ringaudų ir Kačerginės seniūnijas specialusis planas*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamas žemės sklypas nepatenka į šio plano sprendinius.
- *Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamas žemės sklypas nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją.
- *Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas*. Rengiamo DP korektūros sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes planuojamas žemės sklypas nepatenka į planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseiną, žemės sklype numatomi vietiniai lietaus nuotekų tinklai ir įrenginiai.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	13	15	0

6. DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS SPRENDINIŲ VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Akademijos seniūnijoje, Akademijos miestelyje, kvartale tarp Varžupio, Vynuogyno, Garažų gatvių bei Šakių pl. Planuojamą teritoriją sudaro vienas Kitos paskirties įregistruotas žemės sklypas Varžupio g. 15 (kadastro Nr. 5250/0005:654), kurio naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype yra du gyvenamosios (vieno buto) paskirties pastatai adresu Varžupio g. 15 ir Varžupio g. 15A. Pastatą adresu Varžupio g. 15 planuojama rekonstruoti į gydymo paskirties pastatą, odontologijos kliniką. Tuo tikslu žemės sklypo daliai Nr. 1a (0,0472 ha) keičiamas žemės naudojimo būdas į visuomeninės paskirties teritorijos. Likusiose žemės sklypo dalyje Nr. 1b (0,0428 ha plotui) lieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kuriame pastatytas vieno buto gyvenamasis namas adresu Varžupio g. 15A.

Planuojamas žemės sklypas yra apribotas registruotais žemės sklypais. Iš šiaurės pusės ribojasi su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu, iš rytų ir pietų pusės su gyvenamosios paskirties žemės sklypu, iš vakarų su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu. Atsižvelgiant, kad sklype yra du pastatai turintys atskirą teisinę, todėl į sklypą yra esamos dvi nuvažos iš Varžupio gatvės per susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklype esamą privažiavimo kelią.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamo sklypo dalyje Nr. 1a numatoma vykdyti nauja ūkinė veikla (gydymo – odontologijos klinika) po DP koregavimo sprendinių įgyvendinimo (pakeitus žemės sklypo dalies naudojimo būdą) neigiamos įtakos gretimybėms neturės, transporto keliamas triukšmas ir oro tarša nepadidės. Techninio projekto rengimo metu keičiant pastato paskirtį, turės būti užtikrinti patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, mikroklimanto (drėgnumo, temperatūros) lygiai ir rodikliai, norminių lygių užtikrinimo sprendiniai. Esantiems pastate žmonėms turės būti užtikrinamos atitinkančios higienos normos sąlygos: patalpų vėdinimas, natūralus ir dirbtinis apšvietimas. Statinio konstrukcijoms ir apdailai nenaudojamos žmogaus sveikatai kenksmingos medžiagos. Turės būti patenkinami norminiai reikalavimai statinių higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugai aspektu (užtikrinti norminį natūralų apšvietimą, parenkant neslidžią grindų dangą ir kt.). Vandens ir dirvožemio teršimo kenksmingomis medžiagomis nebus.

Planuojama nauja ūkinė veikla – nėra tarši bei nepatenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. DP korektūros sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

Planuojamo žemės sklypo dalyje Nr. 1a planuojama esamą gyvenamosios paskirties pastatą rekonstruoti į gydymo paskirties pastatą, kurio naudingas plotas yra 52,77 m². Todėl vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punktu prie gydymo paskirties pastato numatomos 2 automobilių stovėjimo vietos, išlaikant minimalius reglamentuotus atstumus iki artimiausių gyvenamųjų pastatų. Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas nuo siūlomos automobilių stovėjimo aikštelės nutolęs apie 16 m pietų kryptimi.

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 gyvensenos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės. Vandentiekio ir nuotekų tinklai 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 m. spalio 23 d. įsakymo Nr. D1-857 „Dėl minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“ reikalavimais.

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 35 % sklypo ploto visuomeninės paskirties sklypo dalyje Nr. 1a. ir ne mažiau 25 % sklypo ploto gyvenamosios paskirties sklypo dalyje Nr. 1b.

Gyvūnijų apsauga. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Planuojami žemės sklypai nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

Insoliacija. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ reikalavimais, taip pat į gretimuose žemės sklypuose esamų pastatų atstumus iki planuojamų statybos zonų bei į esamų/rekonstruojamų pastatų vietas

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	14	15	0

išsidėstymą aplinkoje galima teigti, kad nepažeis sklypuose esamų, naujai statomų pastatų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų nuvedimas yra nuo centralizuotų tinklų. Pastatų patalpos siūloma apšildyti šilumos siurbliais "oras-vanduo", įrengus dujotiekio tinklus – dujomis. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojama teritorija neužstatyta bus apželdinta želdiniais. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. DP korektūros sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

Triukšmas. Pagal LR Statybos įstatymo (1996 m. kovo 19 d. 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.

Naujai statomų/rekonstruojamų 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 naują planuojamą ūkinę veiklą papildomo transporto judėjimas bus nežymus – 8 aut./parą ir jis neturės žymios įtakos oro kokybei. Planuojamus žemės sklypus 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") yra ekologiška ir gamtai nekenksminga namų šildymo sistema, oro taršai įtakos neturės.

Mikroklimatas. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal Lietuvos Respublikos Sveikatos ministro 2009-12-29 įsakymu Nr. V-1081 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ patvirtinimo“ patvirtintą lentelę „Gyvenamųjų patalpų ir lankytojams skirtų visuomeninių patalpų mikroklimato parametrų ribinės vertės“:

Eil. Nr.	Mikroklimato parametrai	Ribinės vertės	
		Šaltuoju metų laikotarpiu	Šiltuoju metų laikotarpiu
1.	Oro temperatūra, °C	18–22	18–28
2.	Temperatūrų skirtumas 0,1 m ir 1,1 m aukštyje nuo grindų, ne daugiau kaip °C	3	3
3.	Santykinė oro drėgmė, %	35–60	35–65
4.	Oro judėjimo greitis, m/s	0,05–0,15	0,15–0,25

Pastatų šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo ir karšto vandentiekio sistemos turi būti suprojektuojamos bei įrengiamos taip, kad būtų išlaikyti patalpų namo ir jo patalpų vidaus mikroklimato parametrai ir kiti patalpoms nustatyti reikalavimai numatyti teisės aktuose.

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. Planuojamame žemės sklype tarsi ir triukšminga veikla negalima.

Pastatas (pagal numatomus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus) turės būti rekonstruojamas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytus statinius trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos (statinių esamos techninės būklės nepabloginimas; galimybė naudotis inžineriniais tinklais; apsauga nuo keliamo triukšmo, vibracijos, elektros trikdžių ir pavojingos spinduliuotės, apsauga nuo oro, vandens, dirvožemio ar gilesnių žemės sluoksnių taršos; aplinkos apsaugos statinių ir priemonių, jų veiksmingumo išsaugojimas), kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Vadovaujantis LR Statybos įstatymo 6 str. 4 punkto nuostatomis techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos visos priemonės apsaugant trečiųjų asmenų interesus.

K-VT-52-20-392	Lapas	Lapų	Laida
	15	15	0