

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius (kodas 188756386, adresas Savanorių pr. 371, Kaunas)

Detaliojo plano iniciatorius – L. K. (pagal įgaliojimą atstovaujamas M. K.)

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Polilinja“, Jurbarko g. 2A (106), Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Tel. 8 652 71128; Architektė Indrė Satkutė, tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 17, Kad. Nr. 5217/0012:633

Tikslus numatomo rengti teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-07-12 sprendimu Nr. TS-130 patvirtinto detaliojo plano keitimas žemės sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., kadastro Nr. 5217/0012:633

Detaliojo planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus – teritorijos naudojimo tipą ir kita

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – bendra

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra

*LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdri.lt (toliau – TPDRIS) **TPD Nr. K-VT-52-22-177***

Planavimo pagrindas

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. vasario 1 d. įsakymu Nr. JS-330, dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. vasario 23 d. įsakymu Nr. JS-652, dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo
- 2022 m. kovo 1 d. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. S-247
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa
- 2022-04-05 Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG218606
- 2022-03-25 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG217162
- 2022-03-24 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216875
- 2022-04-06 UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG218794
- 2022-03-28 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG217372
- 2022-04-05 Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG218485
- 2022-03-31 Valstybės įmonės Lietuvos automobilių kelių direkcija teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG218005
- 2022-04-04 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG218346

Sprendiniai rengiami vadovaujantis šiais teisės aktais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu
- Teritorijų planavimo normų sąvadu
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8
- LRV 1999 m. Aplinkos ministro įsakymas Nr. 44, 2014 m. sausio 15 d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40
- STR 2. 06 04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- 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“
- Taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu
- ir kitais galiojančiais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, teisės aktais

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

II.1. Planuojama teritorija

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Kauno rajone, Domeikavos seniūnijoje, Domeikavos kaime, tarp krašto kelio Nr. 222 Kaunas-Vandžiogala ir piešių gatvės. Žemės sklypo adresas – Pienių g. 17. Žemės sklypas neužstatytas. Žemės sklypo pietinėje pusėje yra įrengtas pravažiavimas iš Vandžiogalos plento, susisiekimui iki Pienių gatvės. Greta vyrauja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi su teisiškai įregistruotu žemės sklypu Pienių g. 19. Iš rytinės pusės ribojasi su Pienių gatve, iš pietinės – su esamu pravažiavimu iš Vandžiogalos plento. Vakarinėje pusėje su valstybinės žemės ruožu, kuriame įrengta apsauginių želdynų juosta. Greta planuojamo teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų, dujotiekio, ryšių bei elektros tinklai. Planuojamą teritoriją kerta 10 kV elektros oro linija. Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, kultūros paveldo objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 17

Kad. Nr. 5217/0012:633 Domeikavos k.v.

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 52/53816

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: KITA;

Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos

naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: 0.1810 ha

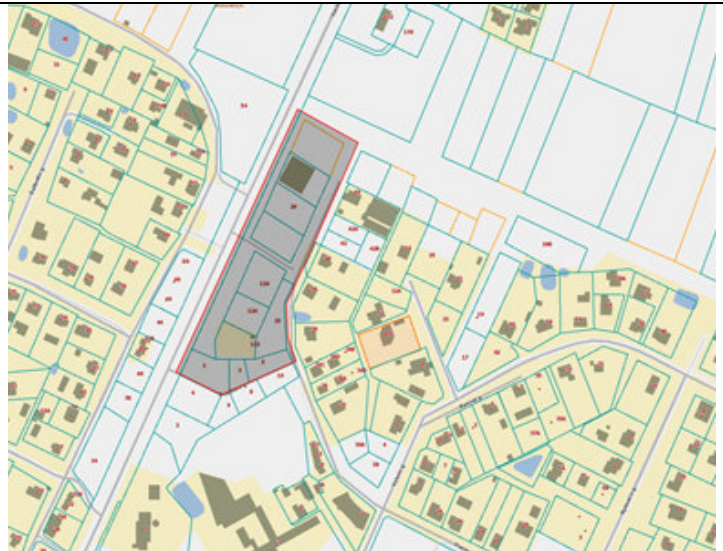
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 0.181 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 0.0455 ha

II.II. Nagrinėjama teritorija

Nagrinėja teritorija apima teritoriją tarp Stadiono ir Pienių gatvių, Vandžiolgos plento bei Domeikavos kaimo ribos.



Pagal 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-06-16 sprendimu Nr. TS-233 sprendinius, nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Maksimalus intensyvumas UI naujai plėtrai bendruoju planu nustatytas iki 0.4, maksimalus aukštis iki 8.5 m (2 aukštai).

Nagrinėjama teritorija yra greta krašto kelio Nr. 222 Kaunas-Vandžiolga (Vandžiolgos pl.). Vadovaujantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsnio 2 dalimi, valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 222 Kaunas–Vandžiolga apsaugos zona yra po 50 metrų nuo šio kelio briaunų. Planuojama teritorija yra miestelio pakraštyje. Kai kurie socialinės paskirties objektai, kaip gimnazija, bažnyčia, vaikų darželis yra nutolę ne daugiau kaip apie 500 metrų. Kiti, kaip sveikatos priežiūros įstaigos, progimnazija, parduotuvės ir pan. ne daugiau kaip 3.5 kilometrų. Galimybė pasiekti šiuos objektus yra gera, kadangi planuojama teritorija ribojasi su Vandžiolgos plentu - pagrindine miestelio gatve. Teritorija aprūpinta inžineriškai. Yra vandentiekio, buitės bei lietaus nuotekų tinklai, dujotiekio, elektros bei ryšių tinklai. Teritoriją kerta 10 kv elektros oro linija.

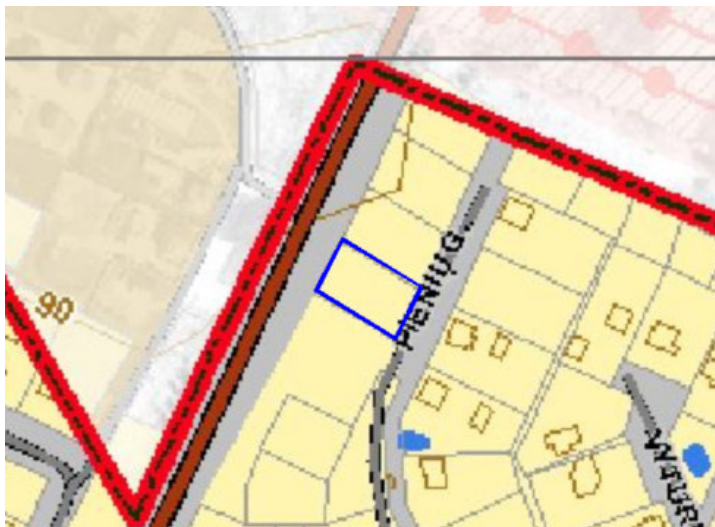
Artimiausia urbanistinė struktūra - gyvenamųjų namų kvartalas. Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantys žemės sklypų naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Yra įsiterpusių komercinės paskirties ir žemės ūkio teritorijų. Nagrinėjama teritorija praktiškai neužstatyta. Teritorijos kraštovaizdis pakankamai nykus ir skurdus. Esama tik apsauginė želdynų juosta greta krašto kelio Nr. 222. Gamtos ir kultūros paveldo objektų analizuojamo kvartalo ribose ir artimiausioje aplinkoje nėra.

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius (T00086446), planuojamoje teritorijoje

numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir vietinis arba individualus buitinių nuotekų tvarkymas. Pagal 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 specialųjį planą (T00021638) planuojama teritorija patenka į necentralizuotą šilumos tiekimo zoną.

TPDR sistemoje duomenų apie teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

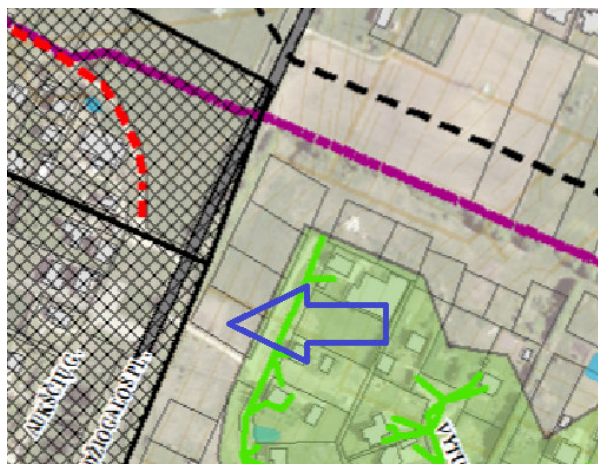
II.III. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Pavadinimas / Dok. Nr.	Ištrauka
Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas T00073030 Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Bendruoju planu naujai plėtrai nustatytas maksimalus UI – 0.4, maksimalus aukštingumas 8,5 m (2 aukštai).	
Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema T00026959 Planuojamas sklypas tarp Vandžiogalos plento (krašto kelio Nr. 222 Kaunas – Vandžiogala) ir Pienių gatvės.	

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

T00083905

Greta planuojamos teritorijos yra įrengti lietaus nuotekų tinklai.



- Esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- ▶ Planuojami slėginiai paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai
- Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris
- Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo pabaseinis

Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446

Planuojamoje teritorijoje numatomas centralizuotas geriamojo vandens tiekimas ir vietinis arba individualus buitinių nuotekų tvarkymas



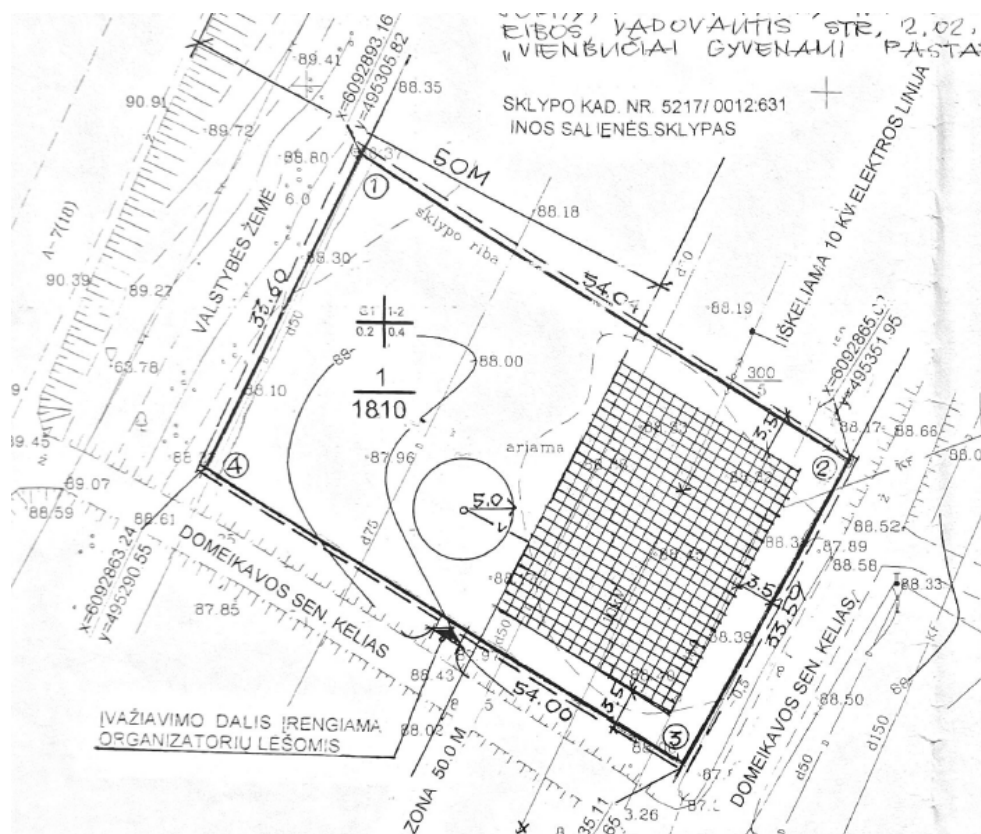
Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai tulpių g. 8,10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialųjį planą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

Planuojama teritorija patenka į necentralizuotą šilumos tiekimo zoną.



II.IV. Teritorijoje galiojančio detaliojo plano sprendiniai

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-07-12 sprendimu Nr. TS-130 patvirtintas detalusis planas. Detaliojo planu žemės sklypui pakeista pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš Žemės ūkio į Kitą (pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

APLINKOS BŪKLĖ (GRETIMYBĖS)

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Aplinkosauginių ar urbanistinių apribojimų sklypo registro dokumentuose ir išduotose sąlygose nėra.



2 pav. ištrauka iš kadastro žemėlapių

Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi žemės sklypu Pienių g. 19 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-2)	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 19 Kad. Nr. 5217/0012:631 Paskirtis: Kita Būdas: Gyvenamosios teritorijos Pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.1866 ha
Iš rytų pusės ribojasi su Pienių gatve (D kategorijos) (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 2-3)	Gatvės žemės sklypas neįregistruotas. Pienių gatvės inžinerinis statinys įregistruotas, unikalus Nr. 4400-2175-6790
Iš rytų pusės už D kategorijos Pienių gatvės ribojasi su žemės sklypu Kad. Nr. 5217/0012:1747	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k. Kad. Nr. 5217/0012:1747 Paskirtis: Kita Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.0218 ha
Iš pietų pusės už esamo pravažiavimo su žemės sklypu Vandžiogalos pl. 126 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 3-4)	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Vandžiogalos pl. 126 Kad. Nr. 5217/0012:1709 Paskirtis: Kita Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.2011 ha
Iš vakarų pusės ribojasi su valstybine žeme (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 4-1) Už valstybinės žemės ruožo su krašto kelio Nr. 222 žemės sklypu	Kauno r. sav., Kauno r. sav. teritorija Krašto kelias Nr. 222 Kaunas-Vandžiogala (nuo 8,003 km iki 16,235 km) Kad. Nr. 5217/7001:2 Paskirtis: Kita Būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Plotas: 24.2524 ha

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano keitimu žemės sklypui keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) Žemės sklypo plotas 0,1810 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 40 % Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8.5 m Užstatymo tipas: Kitas (kt) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 10 %
Apribojimai	<i>1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);</i> <i>2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);</i> <i>3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).</i>

Statomų statinių zona ir statybos linija

Planuojamame žemės sklype statybos zona planuojama atsižvelgiant į esamus inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas bei reglamentuotus atstumus nuo sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", 3.0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8.5 m aukščio pastatus. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Planuojamą teritoriją kerta 10kV elektros oro liniją, kurią yra numatyta sukabeliuoti. Pagal parengtą projektą, žemės sklype Pienių g. 19 esančią atramą numatomą demontuoti ir naują atramą pastatyti planuojamame žemės sklype, nuo atramos liniją sukabeliuojant. Įvertinant esamą situaciją bei planuojamą 10 kV oro linijos sukabliavimą, statybos zona esamoje 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje nurodoma kaip galima, tik jei tinklai bus iškelti.

Planuojamo sklypo šiaurinėje pusėje yra drenažo rinktuvos, kurio apsaugos zona yra 15 metrų. Jo apsaugos zonos ribose irgi yra nurodyta statybos zona, kuri galima tik tiksliai nustačius (atsiklus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir taip sumažinus apsaugos zoną iki 5 metrų.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 straipsnio nuostatomis, planuojamame žemės sklype numatoma statyti pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu (kavinę, degalinę, automobilių plovyklą ir tualetą). Vadovaujantis „Pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos apraše“ 4.1. punkto nuostatomis, pastatai, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, gali būti statomi ne arčiau kaip 30 metrų nuo magistralinių ir krašto kelių briaunų. Atsižvelgiant į tai,

numatyta statybos zona, kurioje galimi tik pastatai, susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu.

Statyba esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik parengus inžinerinių tinklų iškelimo projektus techninių projektų rengimo metu. Statant pastatus vadovautis STR 1.05.06:2010 "Statinio projektavimas", STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" ir kitais galiojančiais teisės aktais. Naują statybą būtina planuoti numatytos užstatomos sklypo dalies ribose.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Į planuojamą žemės sklypą įvažiuojama iš vietinės reikšmės kelio (gatvės), esančio tarp Vandžiogalos plento ir Pienių gatvės, sklypo pietinėje pusėje. Įvažiavimo/išvažiavimo vieta į planuojamą sklypą nurodyta preliminariai ir gali būti koreguojamos (keičiamos, tikslinamos) pastato techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje esantis pravažiavimas atitinka D kategorijos gatvę. Jam nustatoma 3 metrų kelio apsaugos zona. Pienių gatvė taip pat atitinka D kategorijos gatvę. Atsižvelgiant į eismo intensyvumą, Pienių gatvei nustatoma 10 metrų kelio apsaugos zona.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Nurodytos automobilių stovėjimo vietos yra preliminarios ir gali būti tikslinamos (keičiamos) pastatų techninių projektų rengimo metu. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas yra nurodytas lentelėje Nr. 1.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ PRELIMINARUS POREIKIO SKAIČIAVIMAS

Lentelė Nr. 1

Pastato paskirtis	Apytikslis patalpų plotas, kv. m.	Reikalavimai parkavimo vietoms (pagal STR 2 06 04:2014, 30 lentelė)	Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius
Maitinimo paskirties pastatai	~225	1 vieta 15 m ² salės ploto	15
Administracinės paskirties pastatai	~50	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	2
Sandėliavimo paskirties pastatai	~100	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto	1
VISO:			~16

Techninio projekto metu konkretizuojant sprendinius, automobilių parkavimą spręsti galiojančių teisės aktų numatyta tvarka. statiniams, nepatenkantiems į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų nustatomi vadovaujantis str 2.06.04:2014 "gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai" 32 lentelės nuostatomis. Kadangi planuojamos automobilių stovėjimo vietos nurodytos tik preliminariai, reglamentuotas atstumas nuo automobilių saugyklų turi būti tikslinamas pastatų techninių projektų rengimo metu.

Pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, kai aikštelėje yra mažiau kaip 20 vietų - viena automobilių vieta turi būti skirta žmonėms su negalia. Esant teisės aktų pakeitimams, vadovautis TP rengimo metu galiojančiais teisės aktų reikalavimais. Detaliajame plane vietos nurodytos preliminariai ir tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu konkretizuojant sprendinius.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamų sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus sklype turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos 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", žemės sklypams, skirtiems *komercinės paskirties objektų teritorijoms* nustatomas **10%** želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas: ne mažiau kaip 181 m². Tikslios želdynų vietos bus planuojamos pastatų techninių projektų metu, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Esami ir numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai - *prisijungti prie centralizuotų tinklų*.

Techninių projektų rengimo metu paaiškėjus, kad tinklai prie kurių pageidaujama prisijungti yra privatūs, prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.

Elektros tinklai: Planuojamas 10 kV elektros oro linijos iškėlimas (sukabeliavimas). Numatytos bei išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams, esamoms 0.4 kV elektros kabelių linijoms nuo esamos įvadinės elektros apsaigos spintos Pienių gatvėje. Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Įvertinant esamą situaciją bei planuojamą 10 kV oro linijos sukabeliavimą, statybos zona esamoje 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje nurodoma kaip galima, tik jei tinklai bus iškelti.

Dujų tinklai: numatytas prisijungimas prie dujų tinklų Pienių gatvėje.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonose vadovautis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų tinklų Pienių gatvėje. Jungiantis prie privačiomis lėšomis įrengtų tinklų pastato techninio projekto rengimo metu privalu gauti tinklų savininko sutikimą. Paviršinių nuotekų tinklus tvarkyti vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu.

Ryšių tinklai: teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio ryšio šulnio Pienių gatvėje.

Melioracijos statinių: Privalu užtikrinant greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo žemės sklypuose esančio drenažo.

Dalis statybos zonos planuojama melioracijos įrenginių apsaugos zonos ribose (po 15 metrų į abi puses), kuri galima užstatyti tik parengus melioracijos įrenginių iškėlimą arba atkasimą. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 straipsnio 2 dalimi, tiksliai nustatčius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimu savivaldybės administracijos atstovu, apsaugos zona gali būti po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Tikslinama pastatų techninių projektų rengimo metu.

Turi būti užtikrintas, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimus.

Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus, ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus ir iškėlus inžinerinius tinklus. Naujai numatomų inžinerinių tinklų vietos yra sąlyginės, jos gali būti keičiamos techninio projekto stadijoje, pagal tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas.

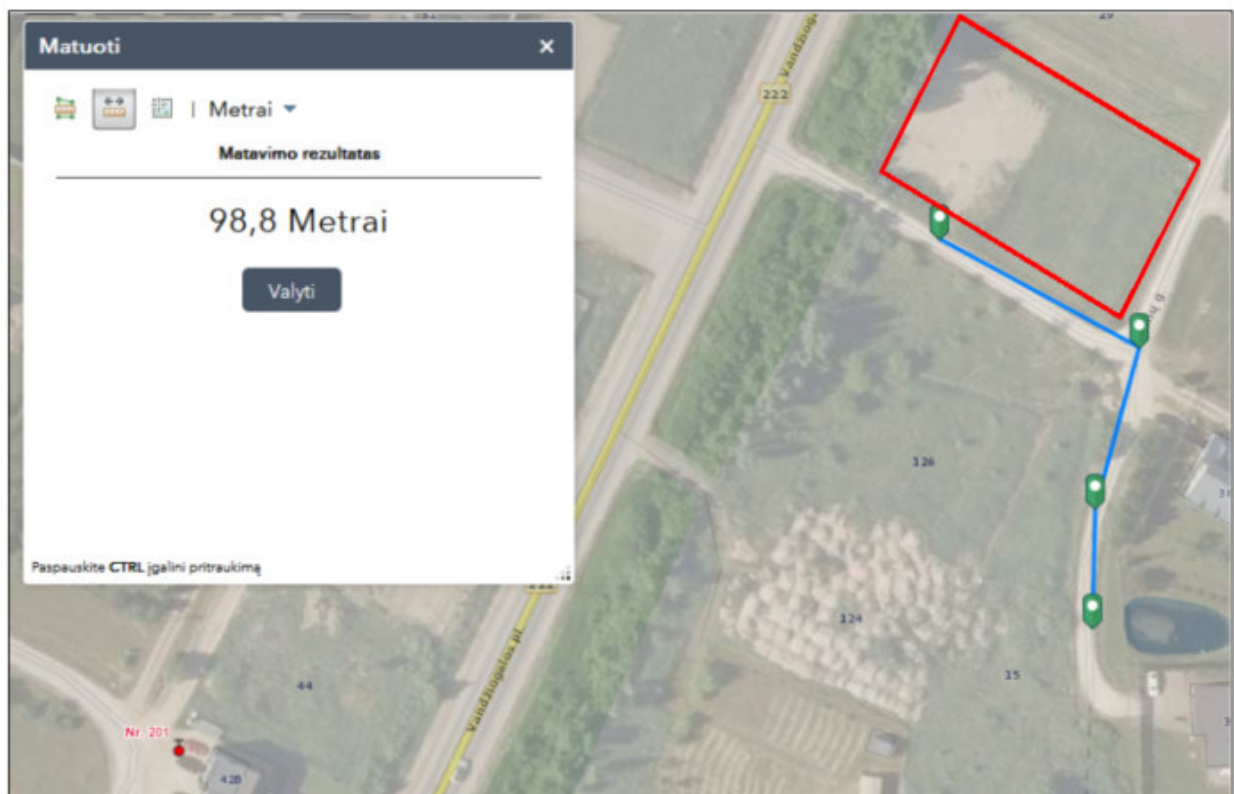
Paklojus inž. tinklus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, tikslinamas kadastrinis pažymėjimas, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus. Žemės sklype projektuojamiems ir esamiems inžineriniams tinklams taikomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Pienių gatve bei esamu vietinės reikšmės keliu iš Vandžiogalos Plento. Pienių gatvėje plotis tarp teisiškai įregistruotų sklypų yra apie 16 metrų.

Numatomos išorės gaisrų gesinimo priemonės: Nagrinėjamas sklypas yra teritorijoje, kur vyrauja gyvenamosios paskirties, iki 9 m aukščio, pastatai. Minėtoje vietovėje nėra numatomi gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų, paslaugų ar kitos paskirties pastatai. Vienu metu galinčių kilti gaisrų skaičius – 1, reikalingas vandens poreikis išorės gaisrų gesinimui ne mažiau nei 10 l/s. Išorės gaisrų gesinimui numatomas natūralus vandens telkinys žemės sklype Pienių g. 36A, kuris nutolęs ne daugiau nei 100 m nuo sklypo. Vandens kiekis telkinyje ne mažiau nei 500 m³.



Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklą ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikštes, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Aplinkos kokybės ir higieninė būklė

Esami triukšmo šaltiniai. Analizuojama teritorija yra Domeikavos seniūnijoje, Domeikavos kaimo pakraštyje, tarp Vandžiogalos plento ir Pienių gatvės. Vandžiogalos plentas yra krašto kelias Nr. 222 Kaunas - Vandžiogala.

Greta vyrauja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, yra įsiterpusių komercinės paskirties teritorijų, bet pakolkas neužstatytų. Šiaurinėje pusėje už apsauginių želdinių juostos yra Vandžiogalos plentas. Pietinėje – esami individualūs gyvenamieji namai arba dar neužstatyti gyvenamosios paskirties žemės sklypai. Nagrinėjant esamą situaciją, akivaizdu, kad pagrindinis triukšmo šaltinis artimiausioje aplinkoje yra Vandžiogalos plentu (krašto kelias Nr. 222) judančio transporto keliamas triukšmas.

Foninis oro užterštumas. Įvertinti foninės koncentracijos nėra galimybės, kadangi Kauno rajone nėra parengtų taršos žemėlapių. Preliminariam vertinimui pasitelkti Kauno miesto sumodeliuoti taršos žemėlapiai, įvertinant duomenis esančius arčiausiai planuojamos teritorijos.

1. Lentelė. Naudota foninė koncentracija (2020 metų vidutinės metinės koncentracijos Kauno miesto aplinkos ore). Šaltinis: <https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/oras/oro-uzterstumo-sklaidos-zemelapiai-duomenys-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams/2020-m-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams-zemelapiai>

KD10 (µg/m³)	KD2,5 (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)	CO (µg/m³)	LOJ (µg/m³)
kietųjų dalelių	kietųjų dalelių	azoto dioksido	anglies monoksido	lakiųjų organinių junginių
13 - 18	8,1 - 9	11 - 15	0,21 – 0,22	0,032 – 0,034

Vadovaujantis LR aplinkos ministro bei LR sveikatos apsaugos ministro 2007m birželio 11d. įsakymo Nr.D1-329/V-469 redakcija „Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus. Sąrašas ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės.“ poveikio aplinkos orui vertinimui taikoma pusės valandos ribinė vertė (teršalams, kuriems pusės valandos ribinė vertė nenustatyta, taikoma vidutinė paros ribinė vertė).

2. Lentelė. Teršalų ribinės vertės nustatytos žmonių sveikatos apsaugai

Teršalo pavadinimas	Periodas	Naudojamas procentilis	Ribinė vertė
Ribinės vertės pagal AM ir SAM ministrų 2000 m. spalio 30 d. įsakymą Nr. 471/582			
Angliavandeniliai (LOJ)	0,5 valandos	98,5	1000 µg/m ³
Ribinės vertės pagal AM ir SAM ministrų 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymą Nr. 591/640			
Anglies monoksidas (CO)	8 valandų	100	10000 µg/m ³
Azoto dioksidas (NO ₂)	1 valandos	99,8	200 µg/m ³
	kalendorinių metų	100	40 µg/m ³
Kietos dalelės (KD10)	paros	90,4	50 µg/m ³
	kalendorinių metų	100	40 µg/m ³
Kietos dalelės (KD2,5)	kalendorinių metų	100	20 µg/m ³

IŠVADA: Pagal atliktą Kauno miesto taršos medeliavimą, teršalų koncentracija artimiausiai planuojamos teritorijos neviršija nustatytų ribinių verčių.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai

*Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5.d., tikslas yra - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse. Įgyvendinant planavimo sprendinius techninio projekto rengimo metu, privalu įvertinti insoliaciją, triukšmo sklaidą bei oro taršą esamų ir statomų gyvenamųjų teritorijų atžvilgiu, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d. **Tikslūs triukšmo ir oro taršos skaičiavimai bus pateikti techninių projektų rengimo metu.***

Preliminariai įvertinant planuojamą veiklą žemės sklype, nenumatomas reikšmingas poveikis aplinkai ir higieninei būklei. Sklype planuojamo statyti paslaugų paskirties pastato technologija numatoma taip, kad triukšmo ir oro taršos šaltiniai būtų atgręžti į Vandžiogalos plentą, ir kuo labiau nutolę nuo gyvenamųjų sklypų. Planuojami triukšmo šaltiniai bus į pastatą atvykstantys paslaugų - prekybos patalpų lankytojų lengvieji automobiliai, prekes atvežantys automobiliai bei pastato vėdinimo ir šaldymo įrenginiai. Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi šalia judraus krašto kelio – Vandžiogalos plento, kur gatve judančio transporto keliamas triukšmas yra ir bus pagrindinis teritorijos triukšmo šaltinis. Vykstanti intensyvi plėtra gretimose teritorijose tik didins gatve važiuojančių automobilių srautus, o tuo pačiu nuo gatvės sukeliamą triukšmą ir taršą.

Preliminariai transportas iš/į sklypą judės daugiausia dienos (7-19 val.), vakaro (19-22 val.) ir dalies nakties (iki 23 val.) metu. Pagal preliminarai numatytą pastato vietą bei automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, pagrindinis lankytojų automobilių parkavimas numatomas pastato priekinyje dalyje. Dėl išvardintų priežasčių galima prognozuoti, kad planuojamoje teritorijoje atsirastanti paslaugų-maitinimo veikla, iš esmės aplinkinių teritorijų situacijos nepasikeis, o ribinės triukšmo vertės gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje bet kuriuo paros metu neviršys Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" nurodytų dydžių:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{Afmax}), dBA
1.	<u>Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos</u>	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	<u>Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo</u>	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
3.	<u>Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą</u>	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

3 lentelė. HN 33:2011 Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 Esminis statinio reikalavimas "Apsauga nuo triukšmo", STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir įšorės apsauga nuo triukšmo".

Insoliacija

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta statybos zona ir riba atitinka STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" reikalavimus. Numatytas maksimalus pastatų aukštingumas – 8.5 metrų. Preliminariai nurodyta pastato vieta planuojama pakankamai atsitraukiant nuo esamų gyvenamųjų namų, esančių už Pienių gatvės, kurios plotis apie 16 metrų. Atižvelgiant į preliminarai numatomus atstumus, darytina prielaida, kad gretimybėse esantiems pastatams planuojamas užstatymas insoliacijos trukmės neįtakos.

Kadangi detaliojo stadijoje nėra aiškos planuojamų pastatų vietos, rengiant techninius projektus privalu, kad būtų užtikrinta normatyvinė insoliacijos trukmė patalpose ir neįtakotų insoliacijos trukmės gretimybėse esantiems pastatams.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas.

Numatoma ūkinė veikla bus vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, artimoje aplinkoje nei gyvenamųjų, nei visuomeninės paskirties sklypų, kurių savininkų socialiniai interesai galėtų būti neigiamai veikiami detaliojo plano sprendinių, nėra. Teritorija bus sutvarkyta, apšviesta, prižiūrima ir saugoma. Detaliojo plano sprendiniuose planuojamos ūkinės veiklos sukelti veiksniai neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų.

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir statybos reglamento nustatymas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelti, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės. Konkretizuojant sprendinius pastatų techninių projektų stadijoje, esant būtinybei arba reikalavimui, numatyti kompensacines priemones.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

PV

Justina Pliskauskienė

Architektė

Indrė Satkutė