

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento (TPD) pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0007:20, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k.: Žibintų g. 2, kadastro Nr. 5217/0007:571 ir Žibintų g. 28, kadastro Nr. 5217/0007:584 (toliau - DP), rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje, TPD Nr. K-VT-52-23-778.

Planavimo organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, Kaunas, tel. 8 620 13051, el. paštas: info@krs.lt.

Planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys (J.K., B.K.), pagal įgaliojimą Diana Dimavičienė.

Plano rengėjas: Projektų vadovė Diana Dimavičienė (kval. patv. dok. Nr. TPV0038), veikianti pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291, tel. + 370 689 73682, el. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai, adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 28 (kadastro Nr. 5217/0007:584) ir Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 2 (kadastro Nr. 5217/0007:571). Planuojamos teritorijos plotas yra 0,2878 ha.

Planavimo pagrindas: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 06 d. įsakymas Nr. ĮS-2530 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" ir Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 27 d. įsakymas Nr. ĮS-2651 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo".

Esamos būklės analizės stadija, tyrimai: Esamos būklės brėžinyje ir aiškinamajame rašte apibūdinti kraštovaizdį, želdynus, urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą pagal nagrinėjamą kvartalo teritoriją.

Koncepcijos nustatymo stadija: Koncepcija nerengiama.

SPAV reikalingumas: Nerengiamas, atsižvelgiant į tai, jog planavimo tikslai nepatenka į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos apraše (LRV nutarimas 2004 m. rugpjūčio 18 d. Nr. 967) numatytus atvejus.

Urbanistinės idėjos rengimas: Nerengiama. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

Planavimo 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). Koreguojamus žemės sklypus sujungti ir padalinti į du žemės sklypus; Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais 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, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 sprendiniams.

Sprendinių vertinimas: Neatliekamas.

Baigiamasis etapas: Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinimas Kauno rajono savivaldybėje.

Planavimo procesas: DP – vietovės lygmens. DP atlikimo terminas – 2023 m. IV ketvirtis – 2024 m. II-III ketvirtis.

Projektuotojas: DIANA DIMAVIČIENĖ (pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 690291) Tel.: +370 689 73682; El. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com				Pavadinimas: Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0007:20, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k.: Žibintų g. 2, kadastro Nr. 5217/0007:571 ir Žibintų g. 28, kadastro Nr. 5217/0007:584			
Kval. Patv. Dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė		Tekstinio dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas			Laida
TPV0038	PV	Diana Dimavičienė					0
Organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracija				Dokumento žymuo:		Lapas	Lapy
Iniciatoriai: fiziniai asmenys (J.K., B.K.)				K-VT-52-23-778		1	21

DP rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG3000445;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-11-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301278;
- Telia Lietuva, AB 2023-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301391;
- VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-11-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301977;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-11-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG302237;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-11-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG302380;
- UAB „Giraitės vandenys“ 2023-11-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG303092;
- Lietuvos kariuomenės 2024-02-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314713.

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

II. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Teritorijų planavimo dokumentų analizė.

Rengiant DP analizuojami ir įvertinti šie planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 (T00073030);
- UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2007-05-03 sprendimu Nr. TS-42 (T00027296);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2010-02-18 sprendimu Nr. TS-68 (T00023886);
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275 (T00071985);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 (T00083905);
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256 (T00086446) ir jo korektūra patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-12-20 sprendimu Nr. TS-386 (T00088554).
- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-10-27 sprendimu Nr. TS-350 (T00088327).
- Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0007:20, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93 (T00026707).

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas ir jo korektūros (T00073030).

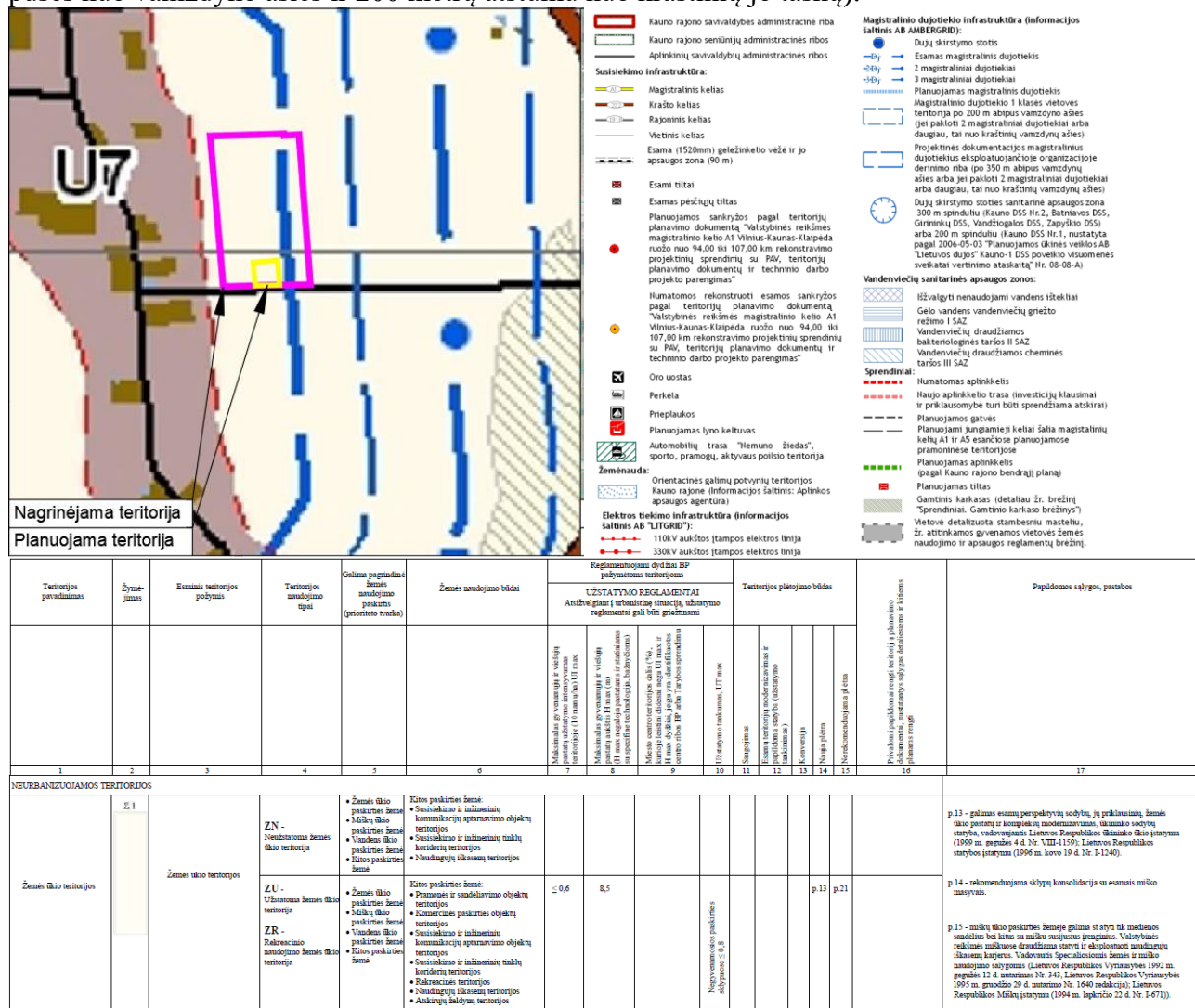
Vadovaujantis šio plano sprendiniais nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritoriją (ZU – Užstatoma žemės ūkio teritorija), kurioje galimos žemės naudojimo paskirtys: Žemės ūkio paskirties žemė, Miškų ūkio paskirties žemė, Vandens ūkio paskirties žemė, Kitos paskirties žemė (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Naudingųjų iškasenų teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos. Užstatymo tankumas (UT) yra negyvenamosios paskirties sklypuose $\leq 0,8$.

Pagal Bendrojo plano pastabos 7 punktą “Bendrasis planas nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus/keičiant galiojančius teritorijų planavimo dokumentus privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, paliekama

Lapas	Lapy	Laida
2	21	0

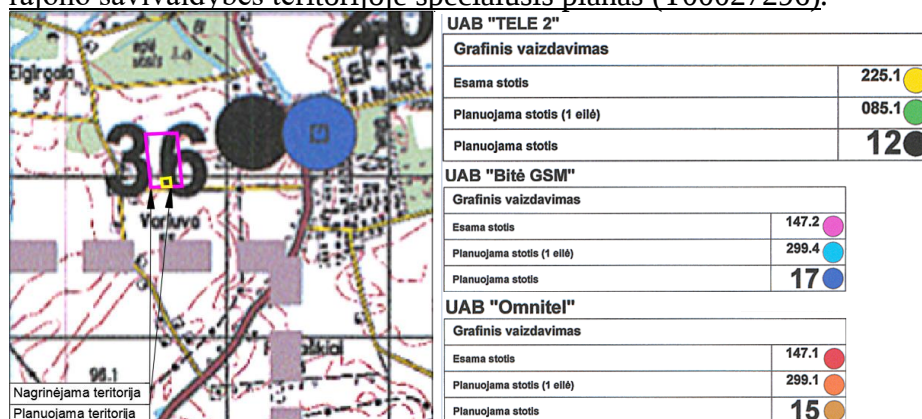
veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms”.

Pagal Bendrojo plano sprendinius nagrinėjama ir planuojama teritorija patenka į magistralinio dujotiekio projektinės dokumentacijos derinimo ribą (po 350 m abipus vamzdymo), tačiau pagal galiojančio Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus penktąjį ir septintąjį skirsnius magistralinio dujotiekio projektinės dokumentacijos derinimo ribos nenustatomos (panaikintos). Nagrinėjama ir planuojama teritorija nepatenka į magistralinio dujotiekio apsaugos zoną ir nepatenka į vietovės klasių teritoriją (Magistralinių dujotiekių vietovės klasės teritorija išilgai magistralinio dujotiekio vamzdymo trastos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 200 metrų į abi puses nuo vamzdymo ašies ir 200 metrų atstumu nuo kraštinių jo taškų).



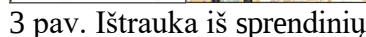
1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

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

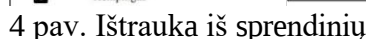


2 pav. Ištrauka iš sprendinių

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



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

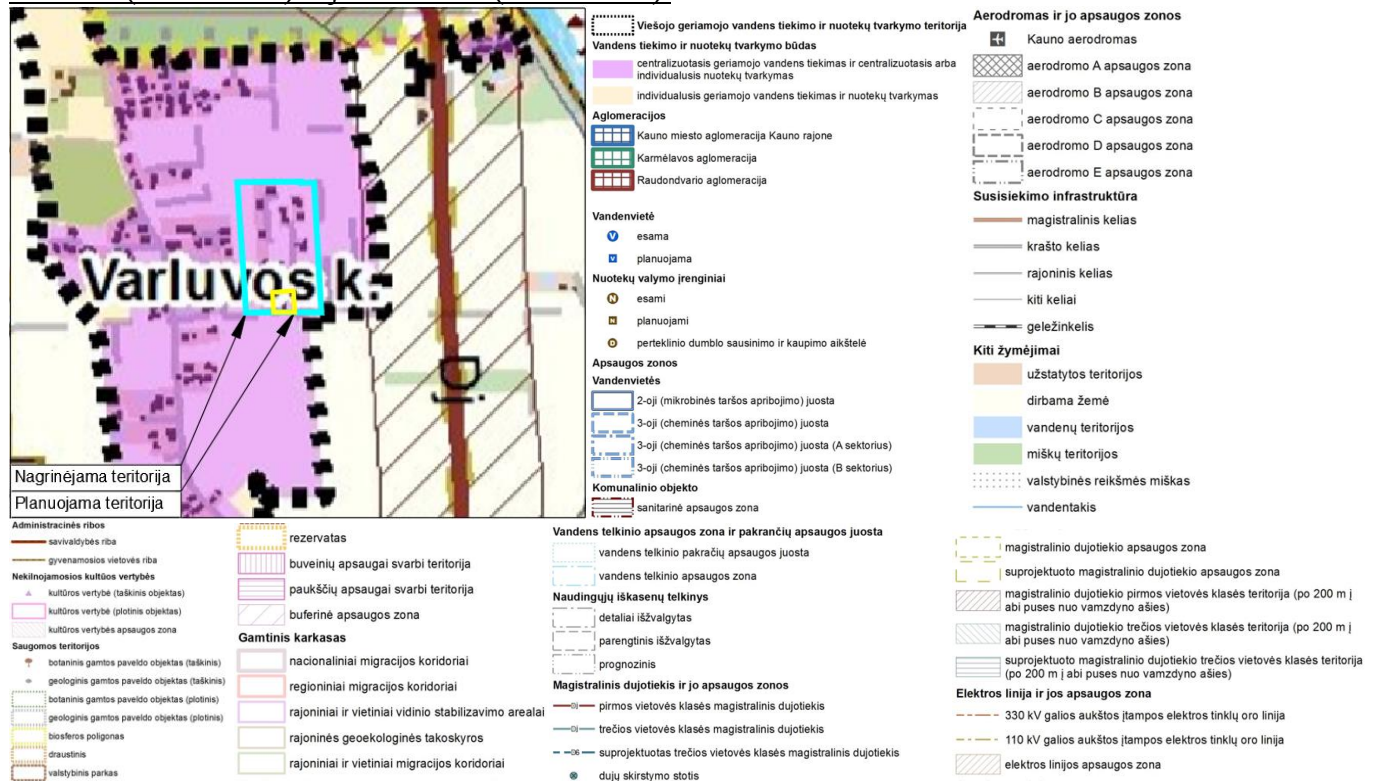


Pagal šio plano sprendinius nagrinėjama ir planuojama teritorijos nepatenka į dviračių turizmo plėtos teritoriją.

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

Nagrinėjama ir planuojama teritorijos į šio plano sprendinius nepatenka.

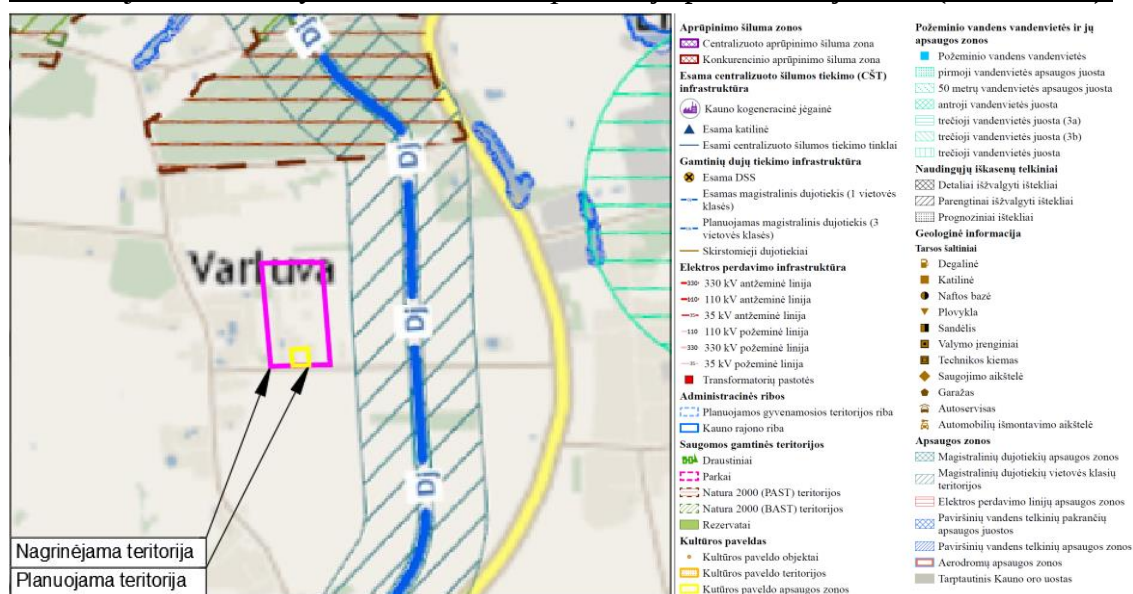
Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas (T00086446) ir jo korektūra (T00088554).



5 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius nagrinėjama ir planuojama teritorijos patenka į centralizuotas geriamojo vandens tiekimo ir centralizuotas arba individualias nuotekų tvarkymo teritorijas. Nagrinėjama ir planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano keitimo korektūros sprendinius, todėl joms galioja keitimo sprendiniai.

Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00088327).



6 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius nagrinėjama ir planuojama teritorijos patenka į necentralizuotos šilumos gamybos (vietinių katilinių, netaikant papildomų apribojimų) zoną. Šioje zonoje šiluma gaminama vietinėse katilinėse, taikomi tik bendri Lietuvos Respublikos teisės aktais numatyti apribojimai.

Lapas	Lapy	Laida
5	21	0

Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k. žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0007:20, detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2008-03-06 sprendimu Nr. TS-93 (T00026707).



7 pav. Ištrauka iš sprendinių

Pagal šio plano sprendinius planuojamoje teritorijoje sufotmuoti du žemės sklypai Nr. 20 (plotas 1465 kv.m.) (adresas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 2) ir Nr. 33 (plotas 1413 kv.m.) (adresas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 28). Žemės sklypui Nr. 20 nustatytas žemės naudojimo būdas – G1, statinių aukštis – 10 m, užstatymo tankis – 0,25, užstatymo intensyvumas – 0,6, servitutai – visos 34-ojo ir 35-ojo sklypų plotas – susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir įrenginių statybai/naudojimui (viešpataujantis daiktas). Žemės sklypui Nr. 33 nustatytas žemės naudojimo būdas – G1, statinių aukštis – 10 m, užstatymo tankis – 0,25, užstatymo intensyvumas – 0,6, servitutai – visos 34-ojo ir 35-ojo sklypų plotas – susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir įrenginių statybai/naudojimui (viešpataujantis daiktas).

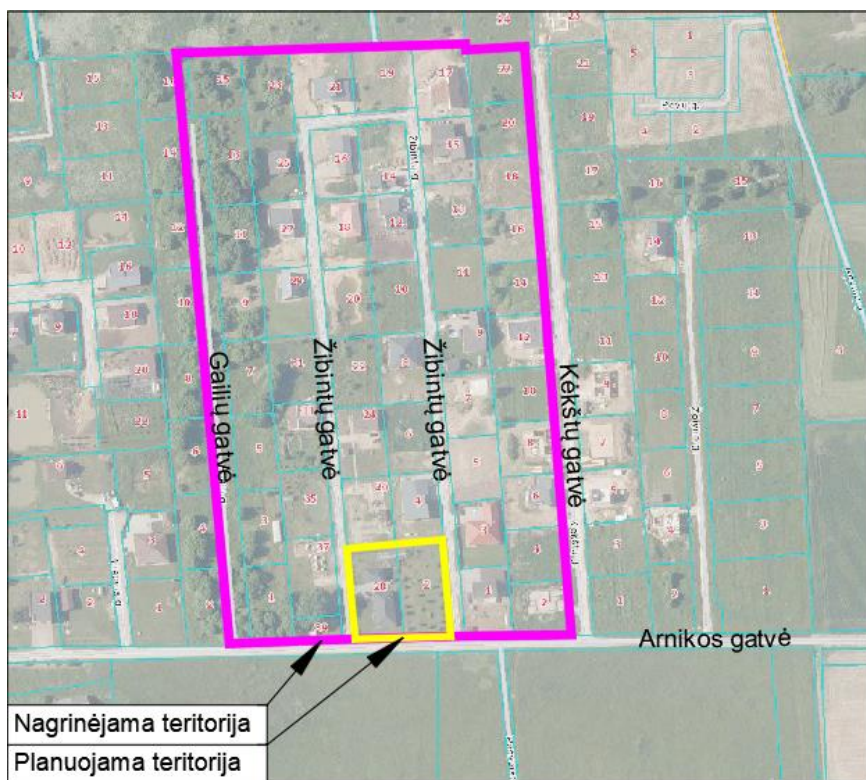
Nagrinėjamos teritorijos esamos būklės analizė kraštovaizdžio, želdynų, urbanistinės struktūros, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros aspektu.

Vadovaujantis DP planavimo darbų programa, esamos būklės analizės stadijoje nagrinėjama Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme numatyta kvartalo sąvoką atitinkanti teritorija, kurią iš trijų pusių sudaro susisiekimo infrastruktūros koridoriai. Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi urbanizuotoje ir urbanizuojamoje Varluvos kaimo dalyje, tarp susisiekimo infrastruktūros koridorių: iš vakarų dalies – D kategorijos Gailių gatvė; iš rytų dalies – D kategorijos Kėkštų gatvė; iš pietų dalies – D kategorijos Arnikos gatvė (žr. 8 pav.).

Kraštovaizdis, urbanistinė struktūra. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie 6,27 ha. Iš kurių apie 88,5 % sudaro vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos (52 žemės sklypų), apie 0,6 % sudaro Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (1 žemės sklypas); ir apie 10,9 % sudaro susisiekimo koridorių teritorijos (žemės sklypas ir dalis Gailių gatvės) (žr. 8 pav.).

Nagrinėjama teritorija nėra reikšminga kraštovaizdžio požiūriu. Kraštovaizdis yra miestietiškas, žmogaus veikla padariusi didelę įtaką, taip pat šis kraštovaizdis žmogaus veiklos ir toliau yra veikiamas, vystomas bei keičiamas. Nagrinėjamoje teritorijoje 25 gyvenamosios paskirties sklypuose stovi po vieną vienbutį, 1-2 aukštų gyvenamąjį namą. Kai kuriuose iš jų sklypuose stovi pagalbinio ūkio paskirties statiniai. Likę gyvenamosios paskirties sklypai neužstatyti, vyrauja pievos su pavieniais medžiais ar krūmais. Nagrinėjamos teritorijos reljefas su nuolydžiu šiaurės kryptimi. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo ~75 iki ~82 m (Baltijos aukščių sistemos).

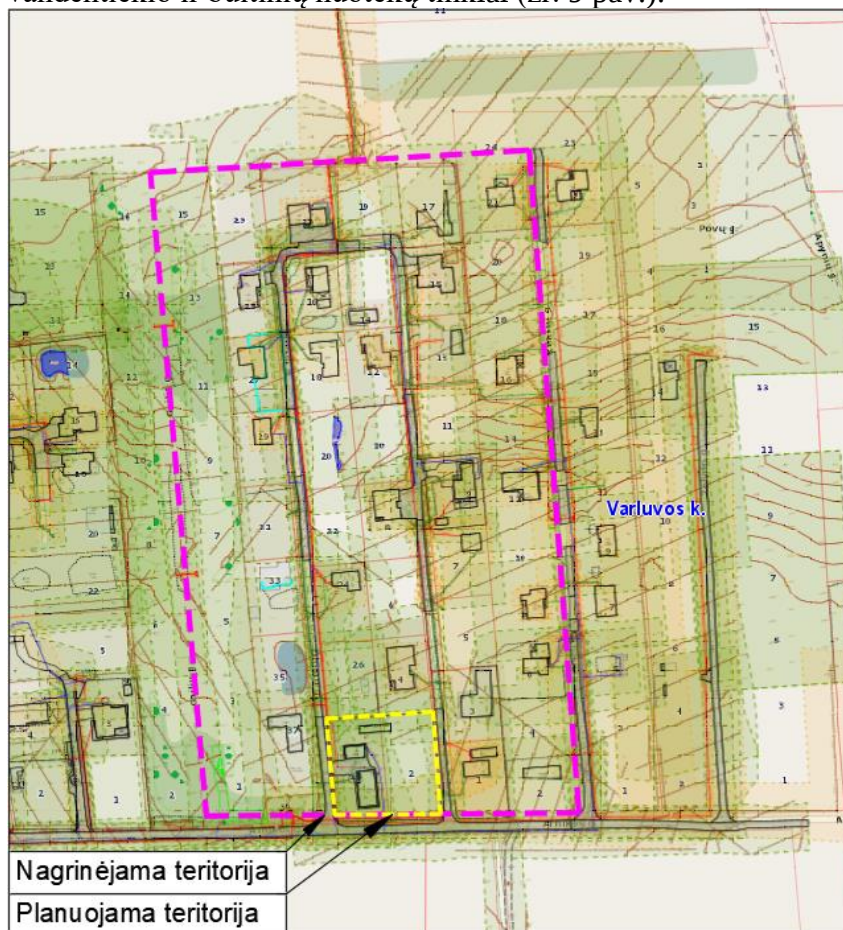
Lapas	Lapy	Laida
6	21	0



8 pav. Situacijos teritorija (ištrauka iš www.regia.lt)

Želdynai. Privačiuose urbanizuotuose gyvenamosios paskirties sklypuose želdynus sudaro veja ir gėlynai, neurbanizuotuose gyvenamosios paskirties sklypuose vyrauja pievos ir pavieniai medžiai ir/ar krūmai. Artimiausias bendro naudojimo želdynų plotas (miškas) nuo nagrinėjamos teritorijos nutolęs apie 250 m atstumu vakarų kryptimi.

Inžinerinė infrastruktūra. Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Žibintų, Kėkštų gatvių infrastruktūros koridoriuose yra nutiesti 0,4 kV elektros tinklai, skirstomasis dujotiekis, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai (žr. 9 pav.).



9 pav. Ištrauka iš <http://gis.krs.lt/> (teritorijos su inžineriniais tinklais)

Susisiekimo infrastruktūra. Visa nagrinėjamos teritorijos susisiekimo sistema yra suplanuota, tačiau neįrengta. Žibintų, Kėkštų bei Arnikos gatvių danga yra žvyras, nėra pėsčiųjų takų. Gailių gatvė visai neįrengta. Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš Arnikos gatvės, per anksčiau suplanuotas Gailių, Žibintų ir Kėkštų gatves. Viešasis transportas nagrinėjamoje teritorijoje nevažiuoja. Artimiausia stotelė nuo nagrinėjamos teritorijos nutolusi apie 910 m atstumu rytų kryptimi, važiuoja 23 autobusas, stotelė „Voškonys“.

Socialinė infrastruktūra. Artimiausia gydymo įstaiga nuo nagrinėjamos teritorijos tiesia linija nutolusi apie 1 km atstumu, esanti Voškonių kaime; iki mokyklio ugdymo įstaiga tiesia linija nutolusi apie 1,1 km atstumu, esanti Voškonių kaime; bendrojo ugdymo įstaiga tiesia linija nutolusi apie 2,3 km atstumu, esanti Domeikavos kaime; prekybos centras tiesia linija nutolęs apie 3,1 km atstumu, esantis Domeikavos kaime.

Planavimo teritorijos apibūdinimas

Vietovė

Planuojamą teritoriją sudaro du Kitos paskirties žemės sklypai (žr. 8 pav.). Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,2878 ha.

Žemiau pateikiama informacija apie NT registre įregistruotus žemės sklypus:

Adresas:	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 28
Kadastr. Nr.:	5217/0007:584
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0,1413 ha
Nuosavybė:	Fiziniai asmenys (J.K., B.K.)
Servitutai:	Kiti servitutai (tarnaujantis), teisė tiesti ir eksploatuoti tarp taškų: 9, 10, 4, 1, 0.4kV kabelių linijas, plotas 0,0054 ha
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Adresas:	Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 2
Kadastr. Nr.:	5217/0007:571
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
Žemės sklypo plotas:	0,1465 ha
Nuosavybė:	Fiziniai asmenys (J.K., B.K.)
Servitutai:	Kiti servitutai (tarnaujantis), teisė tiesti ir eksploatuoti tarp taškų: 5, 6, 2, 3 0.4 kV kabelių linijas, plotas 0,0054 ha
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Pastaba: žemės sklypams galioja visi Detaliajame plane numatyti servitutai. Žemės sklypui Žibintų g. 28 (sklypas detaliajame plane Nr. 33): visas 34-ojo ir 35-ojo sklypų plotas – susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir įrenginių statybai/naudojimui (viešpataujantis daiktas). Žemės sklypui Žibintų g. 2 (sklypas detaliajame plane Nr. 20): visas 34-ojo ir 35-ojo sklypų plotas – susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir įrenginių statybai/naudojimui (viešpataujantis daiktas). Žemės sklypui Nr. 34 įregistruotas žemės sklypas, kadastr. Nr. 5217/0007:585 (plotas 0,0372 ha), o Žemės sklypui Nr. 35 įregistruotas žemės sklypas, kadastr. Nr. 5217/0007:586 (plotas 0,4862 ha).

Planuojamoje teritorijoje reljefas yra su nuolydžiu į šiaurę. Absoliutinės žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 80,14 iki 82,23 m (Baltijos aukščių sistemos).

Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius,

Lapas	Lapy	Laida
8	21	0

pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.

Teritorijos užstatymo vertinimas

Planuojamoje teritorijoje, t.y. žemės sklype Žibintų g. 28, yra pastatai/statiniai:

1. Pastatas - Gyvenamasis namas:

Unikalus daikto Nr.: 4400-5745-4247; Pažymėjimas plane: 1A1b;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai);

Statybos pabaigos metai: 2021;

Aukštų skaičius: 1;

Užstatytas plotas: 169.00 kv. m; Bendras plotas: 133.23 kv. m.

Pastato nuosavybės teisės priklauso: fiziniams asmenims J.K., B.K.

2. Pastatas – Ūkio pastatas:

Unikalus daikto Nr.: 4400-5745-4258; Pažymėjimas plane: 2I1b;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio;

Statybos pabaigos metai: 2021;

Aukštų skaičius: 1;

Užstatytas plotas: 67.00 kv. m;

Pastato nuosavybės teisės priklauso: fiziniams asmenims J.K., B.K.

Šiems statiniams architektūriniai reikalavimai nenustatyti.

Planuojamoje teritorijoje, t.y. žemės sklype Žibintų g. 2 pastatų ar statinių nėra.

Gretimųbių vertinimas

Planuojama teritorija *šiaurės dalyje* ribojasi su 2 nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 26	5217/0007:583	0,1064	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	M.G.
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 24	5217/0007:572	0,1065	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	M.T.

Planuojama teritorija *rytų dalyje* ribojasi su D kategorijos Žibintų gatve, kuriai įregistruotas žemės sklypas, kadastro Nr. 5217/0007:586 ir už jos 2 nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k.	5217/0007:586	0,4862	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	M.K., J.K.
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 3	5217/0007:569	0,1028	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	A.P.
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k., Žibintų g. 1	5217/0007:570	0,1065	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	M.Ž., A.Ž.

Planuojama teritorija *pietų dalyje* ribojasi su D kategorijos Arnikos gatve ir už jos 2 nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k.	5217/0007:464	1,5794	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	G.R., R.R.
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varluvos k.	5217/0007:462	2,3724	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	G.R.

Planuojama teritorija *vakarų dalyje* ribojasi su D kategorijos Žibintų gatve, kuriai įregistruotas žemės sklypas, kadastro Nr. 5217/0007:586 ir už jos 2 nuosavybės teise įregistruotais žemės sklypais:

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro numeris	Sklypo plotas, ha	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybė
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k.	5217/0007:586	0,4862	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	M.K., J.K.
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 39	5217/0007:585	0,0372	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	L.Z., I.Z.
Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k.	5217/0007:552	0,1205	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	L.Z., I.Z.

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

Gretimuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose stovi vieno buto gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio pastatais. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos gyvenamasis namas, adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 4, nutolęs apie 11,7 m atstumu. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esamoms ūkinėms veiklos SAZ nenustatomas.

Želdinių vertinimas

Apie 80% planuojamos teritorijos sudaro veja su pavieniais medžiais ir krūmais bei pietinėje, vakarinėje ir šiaurinėje dalyje apauginta gyvatvore.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>) planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Arčiausiai planuojamos teritorijos, šiaurės kryptimi, apie 600 m atstumu yra nutolęs Babtų – Varlupos miškų biosferos poligonas ir Natura 2000 paukščių ir buveinių apsaugai svarbios teritorijos.

Inžinerinės infrastruktūros vertinimas

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos Žibintų gatvės žemės sklype yra nutiesti 0,4 kV elektros tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtuoju skirsniu „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. Elektros tinklų apsaugos zonos patenka į planuojamą teritoriją.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos Žibintų gatvės žemės sklype ir Arnikos gatvės infrastruktūros koridoriuje yra nutiesti vidutinio ir mažo slėgio dujotiekio tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus šeštuoju skirsniu „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės. Skirstomojo dujotiekio apsaugos zonos patenka į planuojamą teritoriją.

Vandentiekis. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos Žibintų gatvės žemės sklype yra nutiesti d160, d32 vandentiekio tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtuju skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ vandens tiekimo vamzdynų iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Vandentiekio tinklų apsaugos zonos patenka į planuojamą teritoriją.

Buitinių nuotekų šalinimas. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos Žibintų gatvės žemės sklype yra nutiesti d160, d110 savitakiniai buitinių nuotekų tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų

Lapas	Lapy	Laida
10	21	0

įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtuoju skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos” buitinių nuotekų vamzdynų iki 2,5 m gylyje apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos patenka į planuojamą teritoriją.

Lietaus nuotakynas. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos lietaus nuotekų tinklų nėra.

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos ryšių tinklų nėra.

Šilumotiekis. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra.

Drenažas. Planuojama teritorija patenka į nurašytus melioracijos įrenginiais sausinamus žemės plotus, todėl planuojamai teritorijai naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti DP brėžiniuose.

Susisiekimo sistemos vertinimas

Planuojama teritorija iš pietų dalies ribojasi su žvyruota D kategorijos Arnikos gatve ir iš vakarų bei rytų dalies – su žvyruota D kategorijos Žibintų gatve. Arnikos gatvės atstumas tarp gretimų žemės sklypų ribų ties planuojama teritorija yra nuo 7,9 m iki 8,0 m. O Žibintų gatvė suformuota ankstesniu Detalioju planu, žemės sklypas, kadastro Nr. 5217/0007:586, ir jos plotis tarp žemės sklypų yra 7,5 m. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” patvirtinimo” 33 punktu D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) yra 12 m.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 4 straipsnio 2 ir 3 dalis vietinės reikšmės viešieji keliai ir gatvės nuosavybės teise priklauso savivaldybėms. Kelių įstatymo 2 straipsnio 3 dalis nustato, kad gatvė yra kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, paprastai turintis pavadinimą. Todėl pagal Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” IV ir VI skyrius Arnikos gatvei taikoma II_v kategorija, o Žibintų gatvei IV_v kategorija. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus antruoju skirsniu vietinės reikšmės I-III_v kategorijos keliams taikoma kelių apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 10 metrus į abi puses nuo kelio briaunų, o vietinės reikšmės IV_v kategorijos keliams taikoma kelių apsaugos zona, kurią sudaro žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų. Dalis planuojamos teritorijos patenka į kelių apsaugos zoną.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Arnikos gatvės per Žibintų gatvę. Į žemės sklypą Žibintų g. 28 nuovaža įrengta, o į žemės sklypą Žibintų g. 2 - nuovaža neįrengta.

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

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis (www.lgt.lt), planuojamoje teritorijoje ir aplink ją 1 km spinduliu, neužregistruoti ekogeologiniai tyrimai ir taršos šaltinių nėra. Arčiausias taršos židinytis yra šiaurės rytų kryptimi, apie 1,39 km atstumu (adresas Kauno r. sav., Domeikavos sen., Eigirgalos k.) – Lapių savartynas, kuris įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Kauno rajone Varluvos kaime oro užterštumo monitoringas nevykdomas. Planuojama teritorija patenka į santykinai švarę Lietuvos kaimiškąją vietovę. Aplinkos apsaugos agentūros duomenimis aplinkos orą teršiančių medžiagų vidutinės metinės koncentracijų vertės, nustatytos pagal 2020 m. nuolatinius matavimus vykdant valstybinį monitoringą visoje Lietuvos oro kokybės tyrimų stotyse, kartu atsižvelgta į aplinkos oro kokybės difuziniais ėmikliais tyrimų, atliktų 2019 m. rezultatus, Kauno regione yra: KD₁₀ – 10,5 µg/m³; KD_{2,5} – 7,4 µg/m³; NO₂ – 3,7 µg/m³; NO_x – 5,2 µg/m³; SO₂ – 2,7 µg/m³; CO – 0,19 mg/m³; C₆H₆ – 0,92 µg/m³; O₃ – 45,7 µg/m³.

Triukšmo taršos šaltinių grupę sudaro transportas ir pramonės įmonės. Lietuvoje triukšmo monitoringas yra vykdomas tik didžiuosiuose miestuose, kur triukšmo pusiausvyra yra pažeista dėl gausaus automobilių skaičiaus, statybų. Duomenų, apie viršijantį leistiną triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje nėra.

Visuomenės sveikatos saugos analizė

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas ir savo sprendiniais nesiekia sukurti sanitarinių apsaugos zonų, todėl visuomenės sveikatos saugai įtakos nėra.

Lapas	Lapy	Laida
11	21	0

Viešo saugumo reikmių analizė

Planuojama teritorija viešam saugumui įtakos neturi ir DP sprendiniai įtakos neturės.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencijos:

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo ir jo korektūrų sprendinius planuojama teritorija patenka į Žemės ūkio teritoriją (ZU – Užstatoma žemės ūkio teritorija). Tačiau, pagal pastabą Nr. „7“ bendrasis planas nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (**rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus, paliekama veikla pagal nustatytąją žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties, atsižvelgiant į įtaką aplinkinėms teritorijoms**).

DP bus siekiama žemės sklypus, Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 28 ir Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 2 sujungti ir padalinti į du sklypus. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo būdą, tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

Planuojamos teritorijos vertingosios savybės:

- Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra nutiesti elektros, dujų, vandentiekio ir nuotekų tinklai.
- Planuojama ūkinė veikla bus vykdoma teritorijoje, kurioje nėra aplinkos apsaugos požįurių jautrių teritorijų;
- Šalia planuojamos teritorijos vykdomos ūkinės veiklos nesukuria sanitarinių apsaugos zonų. Planuojama teritorija nepatenka į jokių taršos objektus.
- Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

Planuojamos teritorijos probleminės situacijos:

- nėra.

III. SPRENDINIAI

DP sprendiniai parengti vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais bei teisės aktais.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Atsižvelgus į DP tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje esami žemės sklypai, Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 28 (kadastro Nr. 5217/0007:584) ir Kauno r. sav., Domeikavos sen., Varlupos k., Žibintų g. 2 (kadastro Nr. 5217/0007:571) sujungti ir padalinti į du sklypus bei jiems nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo plotas - 1264 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 89,5 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 27%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤2,5.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25 %.
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 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).

Lapas	Lapų	Laida
12	21	0

- *Nustatomi servitutai*: S1-1 (planuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222; tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims (53 m²).

S1-2 (planuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222; tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims (53 m²).

S2-1 (planuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype Nr. 2 (234 m²).

(Esamas, suplanuotas ankstesniu detaliuoju planu) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), kodas 103; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype kadastro Nr. 5217/0007:586 (4862 m²).

(Esamas, suplanuotas ankstesniu detaliuoju planu) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype kadastro Nr. 5217/0007:585 (372 m²).

Žemės sklypas Nr. 2

- Žemės sklypo plotas - 1614 m².
- Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (indeksas GG).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT).
- Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (indeksas G1).
- Užstatymo rodikliai:
 - leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m; altitudė – 90,1 m,
 - leidžiamasis užstatymo tankis - 24%,
 - leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4,
 - užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 - pastatų aukštų skaičius – ≤2,5.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25 %.
- Galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai.
- Papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. X111-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 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).
- *Nustatomi servitutai*: S2-1 (planuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 215; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222; tarnauja visiems suinteresuotiems asmenims ir UAB Giratės vandenys (234 m²).

S2-2 (planuojamas) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 222; tarnauja UAB Giratės vandenys (22 m²).

S2-3 (Esamas tikslinamas) Kiti servitutai (tarnaujantis), teisė tiesti ir eksploatuoti 0.4kV kabelių linijas, kodas 92 (108 m²).

S1-1 (planuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype Nr. 1 (53 m²).

S1-2 (planuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), kodas 115; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype Nr. 1 (53 m²).

(Esamas, suplanuotas ankstesniu detaliuoju planu) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), kodas 103; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines,

antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype kadastro Nr. 5217/0007:586 (4862 m²).

(Esamas, suplanuotas ankstesniu detaliuoju planu) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), kodas 218; esantis sklype kadastro Nr. 5217/0007:585 (372 m²).

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai

Formuojamame žemės sklype Nr. 1 yra esamas ūkinis pastatas (užstatymo plotas 67 m²), taip pat sklype planuojama statyti vieno buto gyvenamąjį namą iki 140 m² naudingo ploto. Formuojamame žemės sklype Nr. 2 yra vieno buto gyvenamasis namas (užstatymo plotas 169 m², naudingas plotas 133,23 m²), naujų pastatų statyba nenumatoma. Sprendinių brėžinyje sklype Nr. 1 nurodyta gyvenamojo pastato vieta yra sąlyginė, konkreti pastato vieta bus nustatyta statinio techninio projekto rengimo metu.

Atsižvelgus, kad DP galiojimo laikas yra neterminuotas, projektuojamuose sklypuose numatoma maksimali užstatymo zona:

sklypo Nr. 1 - išlaikant minimalų 3 m atstumą iki gretimų sklypų ribų šiaurės ir pietų dalyje, 5 m atstumą iki gretimų sklypo ribos vakarų ir rytų dalyje (Žibintų gatvės);

sklypo Nr. 2 - išlaikant minimalų 3 m atstumą iki gretimų sklypo ribos šiaurės dalyje, 5 m atstumą iki gretimų sklypo ribos vakarų ir rytų dalyje (Žibintų gatvės); nuo 7,6 iki 7,9 m atstumą pietų dalyje (Arnikos gatvės).

Atsižvelgiant, kad ankstesniu detaliuoju planu sklypuose statybos linija nebuvo nustatyta ir juose ties Žibintų gatve statiniai stovi ir gali stovėti pagal laisvai pasirinktą kompoziciją bei atsižvelgiant į statybos linijos apibrėžimą “statybos linija - linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų” todėl šiuo DP statybos linija nenustatoma.

Pastatų užimamą plotą, aukštingumą (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į gyventojų socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius. Sklypuose būsimi pastatai bus statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka.

Projektuojamame sklype Nr. 1 planuojama statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą, o sklype Nr. 2 jau yra vieno buto gyvenamasis namas, tačiau atsižvelgiant, kad DP galiojimo laikas yra neterminuotas sklypuose numatomos visos galimos pastatų paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai. Gretimose teritorijose vykdomos ūkinės veiklos neturės įtakos projektuojamuose sklypuose galimoms ūkinėms veikloms.

Statant naujus pastatus turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp namų pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" 92 punkto reikalavimus. Statant statinius neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai, aplinkosauginiai ir kt. reikalavimai.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Susisiekimo sistema: Transporto judėjimas, gatvių infrastruktūros koridoriai, gatvių RL, esami ir planuojami įvažiavimai/išvažiavimai pateikti Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje. Įvažiavimas/išvažiavimas į projektuojamą žemės sklypą Nr. 1 yra planuojamas iš Žibintų gatvės (esančios rytų dalyje), pagal ankstesnį detalų planą. Įvažiavimas/išvažiavimas į projektuojamą žemės sklypą Nr. 2 yra esamas iš Žibintų gatvės (esančios vakarų dalyje), pagal ankstesnį detalų planą. Žibintų gatvei yra įregistruotas žemės sklypas, kadastro Nr. 5217/0007:586, kurio ribose ankstesniu Detaliuoju planu suplanuotas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis.

DP sprendiniuose nurodytos įvažų vietos yra sąlyginės ir gali būti tikslinamos statinių techninio projekto rengimo metu.

DP sprendiniais Žibintų ir Arniko gatvėms nustatomos 12 m pločio gatvės RL. Todėl projektuojamuose žemės sklypuose gatvių plėtroms planuojami kelio servitutai Nr. S1-1, Nr. S1-2, S2-1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Atsižvelgiant į siūlomas ūkines veiklas sunkiasvorio transporto srautai projektuojamuose sklypuose nenumatomi ir neplanuojami.

Lapas	Lapy	Laida
14	21	0

Automobilių stovėjimo vietos: Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 107 punktu prie gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti: jei patatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² - 2 vietos. Atsižvelgiant į sklype Nr. 1 planuojamą vieno buto gyvenamojo namo naudingą plotą (iki 140 m²) sklype numatomos 2 automobilių stovėjimo vietos. Atsižvelgiant į sklype Nr. 2 esamo vieno buto gyvenamojo namo naudingą plotą (133.23 m²) sklype numatomos 2 automobilių stovėjimo vietos.

Atsižvelgiant, kad projektuojamuose sklypuose nenurodomos konkrečios ūkinės veiklos, todėl DP sprendiniais siūlomos automobilių stovėjimo vietos yra sąlyginės ir bus tikslinamos statinių techninio projekto rengimo metu. Tačiau planuojamuose sklypuose turi būti įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkte. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalius atstumus iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą. Siūlomos automobilių stovėjimo aikštelės iki artimiausio gyvenamojo namo nutolusios apie 20 m atstumu. Pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius yra iki 4 (imtinai) minimalus atstumas iki gyvenamosios bei mokslų paskirties pastatų ir ligoninės su stacionariais, sanatorinų, reabilitacijos centrų, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namų yra nereglementuojamas.

Gaisrinė sauga: Rengiant DP sprendinius vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš artimiausių vandens hidrantų, nuo tolimiausio planuojamo sklypo nutolusio ne daugiau kaip 200 m atstumu šiaurės kryptimi. Konkretūs sprendiniai ir susisiekimo infrastruktūra, užtikrinanti gaisrų gesinimą bus numatyta rengiant statinių techninius projektus, gavus technines sąlygas.

Gaisrų gesinimo įrangą turi tenkinti *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo”, 2011-02-22 įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo” bei 2013-12-31 įsakymo Nr. D1-995/1-312 “Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo” reikalavimus.*

Pastaba: Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

Kietųjų atliekų šalinimas: Atliekų tvarkymas projektuojamuose 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.

Atliekų turėtojas Atliekų tvarkymo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkymo įmonei, turinčiai teisę tvarkyti atliekas, pagal rašytinės formos sutartis dėl šių atliekų naudojimo ir (arba) šalinimo. Buitinės atliekos bus surenkamos ir išvežamos pagal sutartį su buitinių atliekų išvežėju. Individualūs konteineriai jų ištuštinimo dieną nurodytu laiku turės būti pastatomi su komunalinių atliekų tvarkytoju suderintoje vietoje, t.y. prie įvažiavimo į kiekvieną projektuojamą sklypą. Buitinių atliekų konteinerių aikštelių vietos sklypuose bus numatytos statinių techninio projekto rengimo metu. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 %.

Želdiniai: Rengiant projektuojamų sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto, pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” nuostatas:

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

t.y. sklype Nr. 1 turi būti $1264 \text{ m}^2 * 25\% =$ nuo 316 m^2 ; sklype Nr. 2 turi būti $1614 \text{ m}^2 * 25\% =$ nuo 404 m^2 . Pagrindiniame brėžinyje nurodyti siūlomi priklausomųjų želdynų plotai, kurių vietos yra sąlyginės ir bus tikslinamos pastatų techninio projekto rengimo metu.

Tose atkarpose, kur numatomas užstatymas, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Planuojamus inžinerinius tinklus žiūrėti Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje. Inžinerinių tinklų tiesimui projektuojamuose žemės sklypuose planuoti servitutai Nr. S1-1, S1-2, S2-1, S2-2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, iš kurių servitutai Nr. S2-1, S2-2 papildomai skirti UAB Giratės vandenys (pagal teritorijų planavimo sąlygas).

Elektros tiekimas: Planuojamas elektros tiekimas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG300445. Projektuojamame sklype Nr. 1 planuojami 0,4 kV elektros tinklai nuo šalia, Žibintų gatvės infrastruktūros koridoriuje, esamų elektros tinklų (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas. Projektuojamame sklype Nr. 2 yra atvesti 0,4 kV elektros tinklai, todėl nauji neplanuojami.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus ketvirtąjį skirsnį "Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos". Atsižvelgiant, kad esami sklypai pertvarkomi, todėl esami įregistruoti servitutai - teisė tiesti ir eksploatuoti 0.4 kV kabelių linijas (plotas po 54 m^2), tikslinami juos sujungiant, žymuo brėžinyje S2-3 (Esamas tikslinamas) Kiti servitutai (tarnaujantis), teisė tiesti ir eksploatuoti 0.4 kV kabelių linijas, kodas 92 (108 m^2).

Dujų tiekimas: Planuojamas dujotiekio tiekimas pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-11-06 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG300445. Projektuojamame sklype Nr. 1 planuojami skirstomojo dujotiekio tinklai nuo artimiausių skirstomojo dujotiekio tinklų esančių Arnikos gatvės infrastruktūros koridoriuje (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pasijungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas. Projektuojamame sklype Nr. 2 yra atvesti skirstomojo dujotiekio tinklai, todėl nauji neplanuojami.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus šeštąjį skirsnį "Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

Vandens tiekimas ir buitinių bei lietaus nuotekų šalinimas: Planuojamas vandentiekio tiekimas ir buitinių bei lietaus nuotekų tinklų šalinimas pagal UAB „Giraitės vandenys" 2023-11-20 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG303092. Projektuojamame sklype Nr. 1 planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai nuo žemės sklype Nr. 2 esamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pajungimas bus sprendžiamas TP, TDP, DP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas. Projektuojamame sklype Nr. 2 yra atvesti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, todėl nauji neplanuojami.

Atsižvelgiant, kad šalia nėra įrengtų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, todėl iki jų įrengimo sklypuose siūloma įrengti vietinius lietaus nuotekų tinklus. Atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams privaloma jungtis prie jų. Pajungimai bus sprendžiami statinių TP rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

Elektroninių ryšių tinklų tiekimas: Planuojami elektroninių ryšių tinklai pagal Telia Lietuva, AB 2023-11-10 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG301391. Planuojami ryšių tinklai pajungiami nuo artimiausio Telia ryšio šulinio esančio Rytmečio gatvėje (Voškonių k.) (žr. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį). Pasijungimas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras projektavimo sąlygas.

Šiems tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus vienuoliktąjį skirsnį „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Šilumos tinklai: Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami. Pastatų patalpas siūloma apšildyti šilumos siurbliais "oras-vanduo" ar kitomis alternatyviomis šiltinimo priemonėmis. Konkretus pastatų apšildymo būdas bus sprendžiamas pastatų techninio projekto rengimo metu.

Pastaba:

- Konkretūs teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninio projekto rengimo metu, gavus prisijungimo sąlygas, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.
- Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas.
- DP sprendiniuose pastatų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytos sąlyginai ir gali būti koreguojamos statinių techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. *Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.*

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

DP sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas ir jo korektūros (T00073030). DP sprendiniais gyvenamųjų pastatų statyboms projektuojamiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: Žemės naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija, Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, Žemės naudojimo būdas – vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Užstatymo tankis - nuo 24 % iki 27 %, Užstatymo intensyvumas – 0,4, Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m, Pastatų aukštų skaičius – $\leq 2,5$, neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimo ir jo korektūrų sprendiniams.
- UAB „TELE2“, UAB „Bitė GSM“ ir UAB „Omnitel“ mobiliojo ryšio bazinių stočių išdėstymo Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas. (T00027296). Rengiamo DP sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojami žemės sklypai nepatenka į esamas ar planuojamas mobiliojo ryšio bazines stotis.
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos infrastruktūros objektų – degalinių išdėstymo specialusis planas (T00023886). Rengiamo DP sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojami žemės sklypai nepatenka į esamų ar planuojamų degalinių vietas bei galimas perspektyvinių degalinių išdėstymo zonas.
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas (T00071985). Rengiamo DP sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojami žemės sklypai nepatenka į dviračių turizmo plėtros teritoriją.
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00083905). Rengiamo DP sprendiniai neprieštarauja šio plano sprendiniams, nes projektuojami žemės sklypai nepatenka į centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros plėtrą ir sklypuose numatoma vietinė lietaus nuotekų tvarkymo sistema.
- Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00086446) ir jo korektūra (T00088554). Rengiamo DP sprendiniai neprieštarauja šių planų

Lapas	Lapy	Laida
17	21	0

sprendiniams, nes planuojamus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus planuojama prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas (T00088327). Rengiamo DP sprendiniai neprieštaruoja šio plano sprendiniams, nes projektuojamuose žemės sklypuose neplanuojami šilumos tinklai.

V. SPRENDINIŲ VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi urbanizuotoje ir urbanizuojamoje Varluvos kaimo dalyje. Iš vakarų ir rytų dalies apribota D kategorijos Žibintų gatve, iš pietų dalies apribota D kategorijos Arnikos gatve ir iš šiaurės - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypais. Planuojamą teritoriją sudaro du Kitos paskirties (žemės naudojimo būdai - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir Gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)) sklypai. DP sprendiniais siekiama žemės sklypus sujungti ir padalinti į 2 sklypus, skirtus gyvenamųjų pastatų statyboms. Sklypams privalomieji teritorijos reglamentai nustatomi vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo ir jo korektūros sprendiniais bei galiojančiais teisės aktais. Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją bei į saugomas teritorijas.

Formuojamuose sklypuose numatomos planuojamos ūkinės veiklos - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatavimas. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2016-10-27 įsakymo Nr. D1-713 „Dėl statinių techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ 7 punktu DP sprendiniuose numatomos galimos statinių paskirtys: 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai ir 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai. Konkrečios ūkinės veiklos bus nustatytos statinių techninio projekto rengimo metu.

DP sprendiniuose kiekviename projektuojamame sklype siūloma įrengti po 2 automobilių stovėjimo vietas. Siūlomos automobilių stovėjimo vietos yra sąlyginės ir bus tikslinamos statinių techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos bus įrengtos taip, kad būtų išlaikomi minimalūs atstumai iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą.

Planuojamos ūkinės veiklos bus vykdomos laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, projektuojamiems sklypams galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų. Įvertinus šios Kauno rajono dalies plėtrą, galima daryti išvadą, kad DP sprendiniai neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms. Planuojamos teritorijos inžinerinės geologinės sąlygos bus įvertintos pastatų techninio projekto rengimo metu.

Visuomenės sveikata. Planuojamos ūkinės veiklos 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. Vanduo ir nuotekos prijungtos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Atliekos bus tvarkomos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka. Formuojamuose sklypuose, šalia įvažiavimų siūloma įrengti komunalinių atliekų konteinerių aikštelės 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. Statinių techninio projekto metu bus numatomi sklypų apželdinimai, kietųjų dangų įrengimai.

Kraštovaizdis. Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augalijai nepadarys. Prieš statinių projektavimą siūloma atlikti želdynų inventorizaciją. Paaiškėjus, kas sklypuose yra saugomų medžių ar krūmų, siūloma juos išsaugoti. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypų gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypų teritoriją siūloma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti krūmais, medžiais. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinę išraišką neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių apdailos medžiagų. Statinius siūloma neutralizuoti želdinių grupėmis skiriant želdynams ne mažiau 25 % sklypo ploto gyvenamosios paskirties sklypams.

Gyvūnijų apsauga. Planuojamos galimos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Teritorija nepatenka į jokiais 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 sklypuose esamų/galimų statyti bei planuojamų statybos zonų išsidėstymą aplinkoje galima

Lapas	Lapy	Laida
18	21	0

teigti, kad nepažeis sklypuose esamų bei naujai statomų pastatų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Vandens tiekimas numatomas nuo šalia esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, o buitinių nuotekų surinkimas numatomas į šalia esamus centralizuotus tinklus. Pastatų patalpas siūloma apšildyti šilumos siurbliais “oras-vanduo”. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojama teritorija neužstatyta bus apželdinta želdynais. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. DP sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai.

Triukšmas. Projektuojamuose sklypuose siūloma po 2 automobilių stovėjimo vietas. Pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius yra iki 4, atstumas iki gyvenamosios, mokslo ir gydymo paskirties pastatų nereglamentuojamas.

Atsižvelgiant į galimas projektuojamuose sklypuose pastatų paskirtis, taip pat tobulėjant technologijoms automobilių srityje (mažėja automobilio variklio ir kitų mechaninių dalių skleidžiamas triukšmas), intensyvėjant elektromobilizacijai (eisme dalyvaus vis daugiau elektra varomų automobilių, kurių variklio ir mechaninių dalių triukšmas bus minimalus) bei galimą automobilių stovėjimo vietų atstumą iki gyvenamųjų pastatų (pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą) galima teikti, kad leistini triukšmo ribiniai dydžiai šalia esančiuose gyvenamosios paskirties pastatuose nebus viršijami.

Atsižvelgiant į siūlomas ūkines veiklas sunkiasvorio transporto srautai planuojamuose sklypuose nenumatomi ir neplanuojami.

Pagal LR Statybos įstatymo 4 straipsnio 1 dalį „Statyns (jo dalis) turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę pagal jo naudojimo paskirtį atitiktų Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus”, o 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”.

Projektuojamuose 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.

Projektuojant pastatą 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. Triukšmas gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje įvertinamas matavimo ir (ar) modeliavimo būdu, gautus rezultatus palyginant su atitinkamais šios higienos normos 1 ir 2 lentelėje pateikiamais didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje. Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienos} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (1 lentelė):

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{Aeq}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85

6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena	85	90
		vakaras	80	85
		naktis	55	60

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti (2 lentelė):

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	5
2.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2008-03-12 įsakymo Nr. D1-132 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „apsauga nuo triukšmo“ patvirtinimo“ reikalavimais gyvenamosios ir visuomeninės paskirties statiniai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jų esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas.

Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai: atitvarinės konstrukcijos užtikrina norminę garso izoliaciją, langai įrengiami su stiklo paketais, grindys virš tarpaukštinio perdengimo įrengiamos su garso izoliacija, pertvaros tarp patalpų garso izoliacija, luboms panaudojamos garsą slopinančios dangos.

Oro tarša. Pradėjus vykdyti galimas (naujas) ūkines veiklas papildomo transporto judėjimas bus nežymus, projektuojamame sklype Nr. 1 apie 2 aut./parą, tai neturės žymios įtakos oro kokybei. Projektuojamame sklype Nr. 2 jau vykdoma ūkinė veikla, apie 2 aut./parą. Projektuojamus sklypus siūloma apželdinti gyvatvorėmis bei kitais želdiniais, taip aplinkines gyvenamąsias teritorijas kuo daugiau apsaugant nuo galimai projektuojamuose sklypuose padidėjusios 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 projektuojamos bei įrengiamos taip, kad būtų išlaikyti namo ir jo patalpų vidaus mikroklimato parametrai ir kiti patalpoms nustatyti reikalavimai numatyti teisės aktuose.

Kiti galimi poveikio šaltiniai. Projektuojamuose sklypuose nenumatomas pavojingų ir radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Galimos ūkinės veiklos nesukels vibracijos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės.

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

Priemonės poveikiui sumažinti ar kompensuoti.

- Neigiamam išleidžiamų nuotekų poveikiui sumažinti buitinių nuotekos yra išleidžiamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.
- Apsaugai nuo oro teršalų nuo automobilių parkavimo aikštelių numatyta išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir kitų pastatų (jų langų).

- Mažinant lengvųjų automobilių keliamą triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje, siūloma neužstatytą teritoriją apsodinti medžiais, krūmais, kurie sulaiko ir sugeria triukšmą.
- Pastatai (pagal numatomus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus) bus statomi, o statybos sklypuose tvarkomos 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 statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos visos priemonės apsaugant trečiųjų asmenų interesus.

Kompensavimo priemonės: Teritorijos apželdinimas; reglamentuotų sanitarinių atstumų laikymasis iki gretimų sklypų ir pastatų juose; atliekų rūšiavimas ir perdavimas pakartotiniam apdirbimui; pastovi inžinerinių komunikacijų priežiūra ir saugi eksploatacija.

DP sprendinių ekspozicija ir viešumo procedūros su visuomene sudaro galimybę išvengti nepageidaujamo poveikio aplinkai.