

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

TIKSLUS PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-06-04 įsakymu Nr. ĮS-940 patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 40, žemės sklypo, kadastro Nr. 5217/0012:220, detaliojo plano keitimas.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI:

1. padalinti žemės sklypą, kadastro Nr. 5217/0012:1796, į du atskirus žemės sklypus;
2. keisti visos suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas.

PLANAVIMO INICIATORIAI:

fiziniai asmenys.

PLANAVIMO RENGĖJAS:

MB „Normos“, įm.k. 304049211, PV Rima Malienė (atestato Nr. ATP 2012)

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ RENGIMO VIEŠINIMO PROCEDŪRŲ TVARKA:

bendroji.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės mero 2024-01-24 potvarkiu Nr. MP-86 „Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo ir planavimo tikslų patvirtinimo“;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-01-26 įsakymu Nr. ĮS-163 „Dėl detaliojo plano keitimo, darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2024 m. sausio 24 d. Nr. S-71;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimu, T00073030, 2014-09-15 (toliau – Kauno rajono bendrasis planas);
- Kauno rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiuoju planu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimu Nr. TS-43, atnaujinimas, T00088327, 2022-11-04;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiuoju planu, T00083905, 2019-10-04;
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimu, T00086446, 2021-07-05;
- Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu, T00071985, 2014-06-26;
- 2024-02-09 Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 315206;
- 2024-01-31 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313892;
- 2024-02-02 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG314190;
- 2024-02-02 Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG314311;

- 2024-02-05 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG314486;
- 2024-02-06 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG314627;
- 2024-02-12 UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG315516.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“;
- 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;
- LR Teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais;
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu;
- Statybos techniniu reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu;

Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, Civiliniu kodeksu ir kitais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, teisės aktais.

II. ESAMA PADĖTIS

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

Planuojama teritorija yra Kauno rajono savivaldybėje, Domeikavos seniūnijoje, Domeikavos kaime, urbanizuotoje teritorijoje. Aplinkiniuose žemės sklypuose vyrauja užstatymas mažaaukščiais gyvenamaisiais namais. Teritorija nėra reikšminga urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu, nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, gamtos paminklų nėra. NAGRINĖJAMOJE teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepapuola į kultūros vertybių apsaugos zonas. Planuojama teritorija nepatenka į Natura 2000 teritorijas ir kitas saugomas teritorijas ar jų buferines zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų, įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą, adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 40:

sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/ 3211211,
sklypo kadastro Nr. 5217/0012:1796 Domeikavos k.v.;

sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita,

sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

sklypo plotas: 0.2715 ha;

žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

nuosavybės teisė: fiziniai asmenys;

sklype įregistruoti statiniai:

pastatas - gyvenamasis namas 1A1p, unikalus Nr. 4400-0064-3238, pagrindinė naudojimo paskirtis: gyvenamoji (vieno buto pastatai);

pastatas - ūkio pastatas 2I0, unikalus Nr. 4400-00664-2433, pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinių ūkio;

kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (drenažo šuliniai - 11 vnt., atraminė sienelė), unikalus Nr. 4400-0066-2555, pagrindinė naudojimo paskirtis: kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai).

Sklype įregistruoti servitutai:

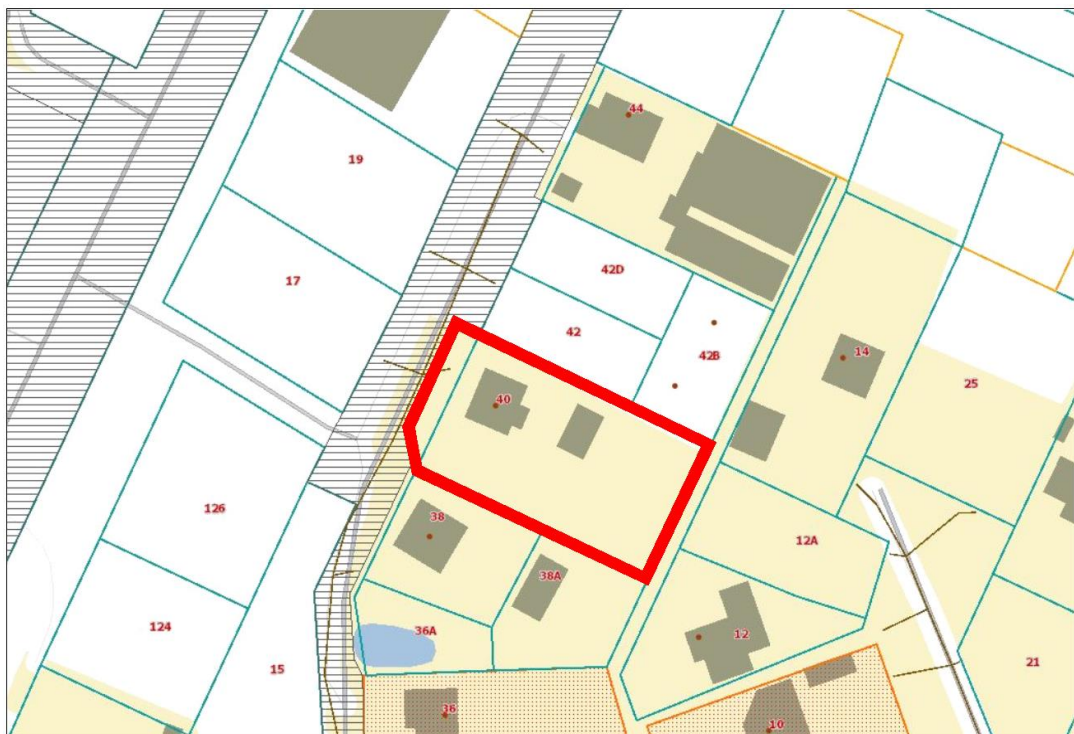
- Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0.0218 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Į žemės sklypą Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 40, įvažiavimas / išvažiavimas yra esamos įvažos vietoje, iš Pienių gatvės.



2 pav. Esama situacija

Planuojamo žemės sklypo gretimybės:

Iš šiaurės vakarų pusės pertvarkomas sklypas ribojasi su Pienių gatve (D kategorijos), įregistruotu inžineriniu statiniu, unikalus Nr. 4400-2175-6790, už kurios yra įregistruoti žemės sklypai:

- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 15, kad. Nr. 5217/0012:1103, sklypo plotas: 0.1969 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Vandžiogalos pl. 126, kad. Nr. 5217/0012:1709, sklypo plotas: 0.2011 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 17, kad. Nr. 5217/0012:633, sklypo plotas: 0.1810 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 19, kad. Nr. 5217/0012:631, sklypo plotas: 0.1866 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Šiaurės rytų pusėje sklypas ribojasi su įregistruotais žemės sklypais:

- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 42, kad. Nr. 5217/0012:1744, sklypo plotas: 0.0814 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 42B, kad. Nr. 5217/0012:1743, sklypo plotas: 0.0866 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietryčių pusėje sklypas ribojasi su valstybinės žemės juosta (apie 4 m pločio), už kurios yra įregistruoti žemės sklypai:

- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Vyturio g. 14, kad. Nr. 5217/0012:227, sklypo plotas: 0.2508 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Vyturio g. 12A, kad. Nr. 5217/0012:240, sklypo plotas: 0.1127 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Vyturio g. 12, kad. Nr. 5217/0012:173, sklypo plotas: 0.1343 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietvakarių pusėje sklypas ribojasi su įregistruotais žemės sklypais:

- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 38A, kad. Nr. 5217/0012:1793, sklypo plotas: 0.0948 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- adresu Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 38, kad. Nr. 5217/0012:1792, sklypo plotas: 0.1045 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių

gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas ir į infrastruktūros teritorijas. Bendruoju planu šiose gyvenamosiose teritorijose nustatytas maksimalus intensyvumas UI užstatytų teritorijų tankinimui (papildomam užstatymui) ir konversijai ≤ 0.5 , maksimalus pastatų aukštingumas iki 2 a. (9 m), naujai plėtrai - UI iki 0.4, maksimalus aukštis iki 8.5 m (2 aukštai) (žr. Sprendinių brėžinys. Situacijos schema Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 1-ojo pakeitimo kontekste). Pagal rengiamo Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo pakeitimo keitimo sprendinius, planuojamoje teritorijoje numatyta inžinerinės infrastruktūros koridorių zona (U_IK_F) ir gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (U_GG_M_F), kurioje nustatytas maksimalus užstatymo aukštis - 2 aukštai / 9 m, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc., maksimalus užstatymo intensyvumas 0.8 (žr. Sprendinių brėžinys. Situacijos schema Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 2-ojo pakeitimo kontekste).

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, nagrinėjamoje teritorijoje numatytas centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas, Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone. Pienių gatvėje ir Vyturio gatvėje yra įrengti centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai (žr. 2 pav.). Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojamoje teritorijoje yra esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai (žr. 3 pav.).

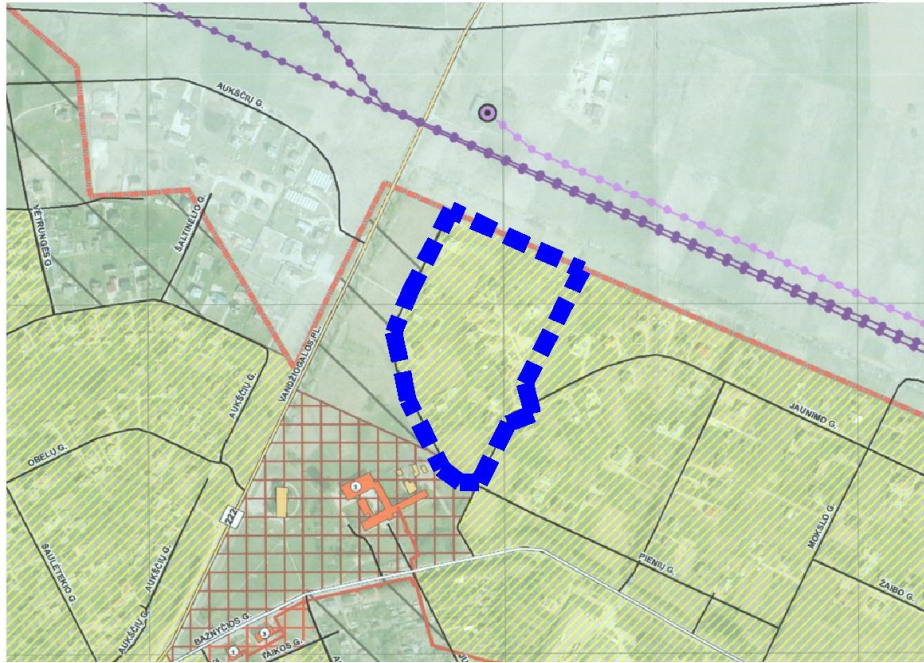


2 pav. Ištrauka iš Domeikavos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano



3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

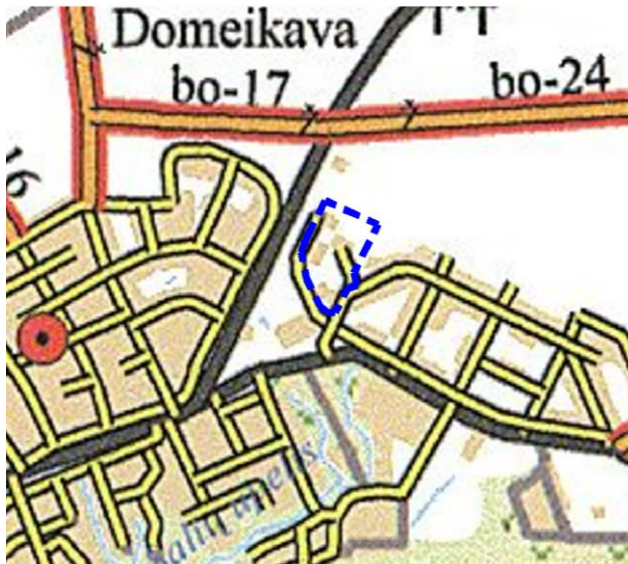
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai tulpių g. 8,10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialųjį planą nagrinėjama teritorija patenka į konkurencinės šilumos tiekimo zoną (CŠT/gamtinės dujos) (žr. 4 pav.).



4 pav. Teritorija Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai tulpių g. 8,10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialiojo plano kontekste

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą, nagrinėjama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės keliais (miestelių, kaimų gatvėmis) (žr. 5 pav.).

Planuojama teritorija nepatenka į Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius (žr. 6 pav.).



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

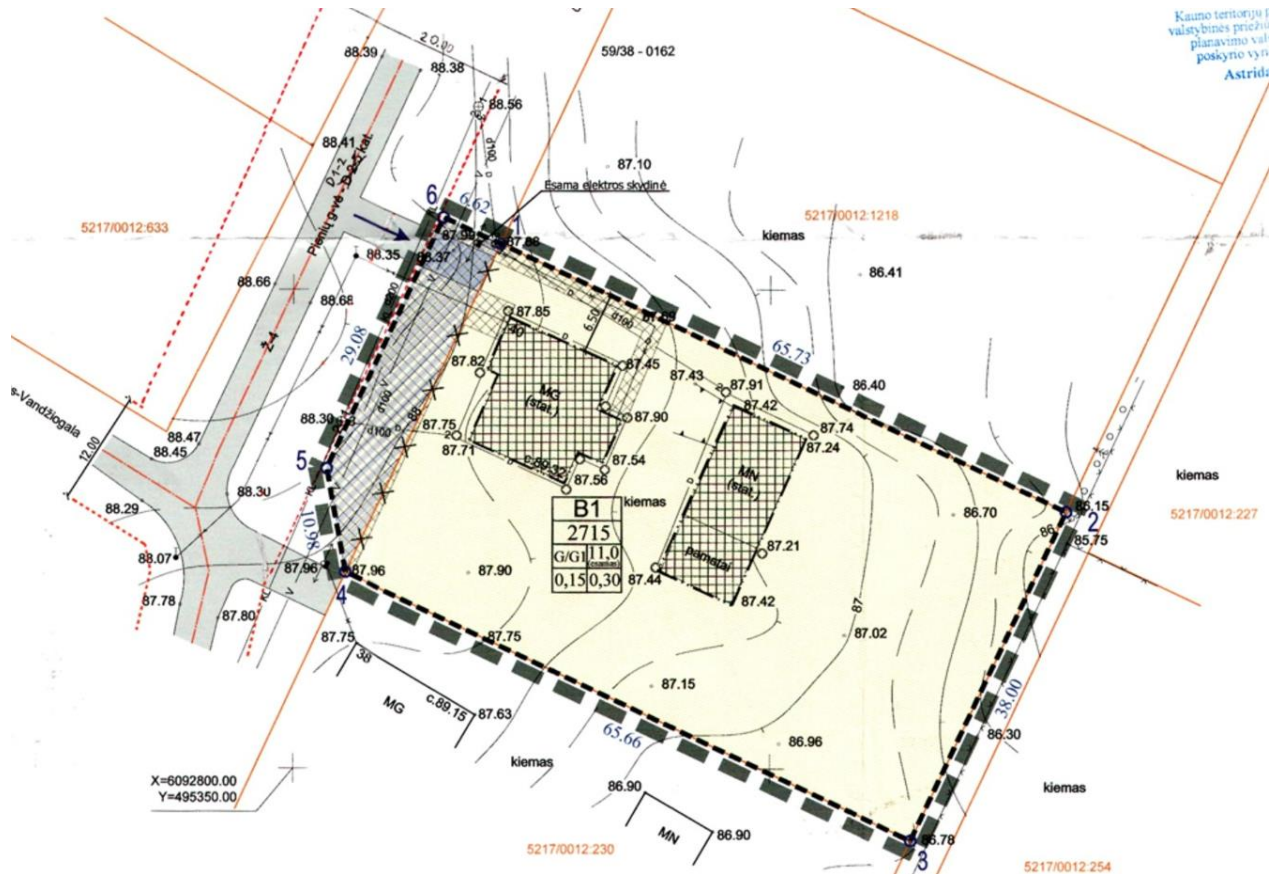


6 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų
vystymo iki 2020 m. specialiojo plano

III.DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planavimo dokumentu keičiamas žemės sklypo Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 40 (kad. Nr. 5217/0012:220) detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. birželio 4 d. įsakymu Nr. ĮS-940. Patvirtintu detaliuoju planu prie esamo, 0.2497 ha kitos paskirties (gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) žemės sklypo buvo prijungtas įsiterpęs apie 0.0218 ha valstybinės žemės sklypas

ir suformuotas 2715 kv. m ploto sklypas. Detaliuoju planu sklypui nustatyti šie reglamentai: žemės paskirtis – kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos; statinio aukštis – 11,0 m (esamas); užstatymo tankumas – 0,15; užstatymo intensyvumas – 0,30; užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas). Suplanuotas servitutas (susisiekimo ir inžinerinių tinklų) tiesti ir eksploatuoti inž. tinklus (žr. 7 pav.).



7 pav. Ištrauka iš patvirtinto Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 40 sklypo detaliojo plano

Keičiant detalų planą planuojama padalinti esamą žemės sklypą į du atskirus žemės sklypus, pakeisti visos suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus. Planuojamiems sklypams nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (nekeičiama), sklypui Nr. 1 nustatomi pagrindiniai žemės naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1 83 proc.), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2 17 proc.), sklypui Nr. 2 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Užstatymo tankis sklype Nr. 1 didinamas nuo 15 proc. iki 27 proc., sklype Nr. 2 - iki 25 proc. Planuojamuose sklypuose užstatymo intensyvumas didinamas nuo 0.30 iki 0.4. Leidžiamasis pastatų aukštis sklype Nr. 1 paliekamas esamas - 11.00 m (nekeičiamas), sklype Nr. 2 nustatomas leidžiamasis pastatų aukštis - 8.50 m. Sklypuose Nr. 1, Nr. 2 leistinas užstatymo tankis bei intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedo „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ 1 p., 3 p. nuostatomis. Detaliojo plano keitimai sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Planuojamiems sklypams nustatomi šie pagrindiniai sprendiniai:

SKLYPAS NR. 1

Žemės sklypo Nr.1 plotas ~1270 kv. m,

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – **kita (KT)**,

Žemės sklypo naudojimo būdas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1 83 %), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2 17 %)**

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – **27 proc.**,

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – **0.4**,

Leidžiamasis pastatų aukštis – **11.00 m (esamas)**,

Užstatymo tipas – sodybinis (su).

Sklype Nr. 1 paliekamas esamas, sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 40, įregistruotas servitutas: **kiti servitutai (S1, tarnaujantysis)** - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas ~ 218 kv. m).

Sklype Nr. 1 planuojami servitutai:

kiti servitutai (S2, tarnaujantysis) - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypui Nr. 2 (plotas ~ 206 kv. m);

kelio servitutas (S2, tarnaujantysis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklypo Nr. 2 savininkams ir naudotojams (plotas ~ 206 kv. m).

Įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą Nr. 1 numatytas esamos įvažos vietoje, iš Pienių gatvės.

Sklype Nr. 1 yra esamas, įregistruotas pastatas – gyvenamasis namas 1A1p (unikalus Nr. 4400-0064-3238).

SKLYPAS NR. 2

Žemės sklypo Nr. 1 plotas ~ **1445 kv. m**,

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – **kita (KT)**,

Žemės sklypo naudojimo būdas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**,

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis **25 proc.**,

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas **0.4**,

Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – **8.50 m**.

Sklype Nr. 2 planuojami servitutai:

kiti servitutai (S2, viešpataujantysis) - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklype Nr. 1 (plotas ~ 206 kv. m);

kelio servitutas (S2, viešpataujantysis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklype Nr. 1 (plotas ~ 206 kv. m).

Įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą Nr. 2 numatytas esamos įvažos vietoje, iš Pienių gatvės, per žemės sklype Nr. 1 suplanuotą servitutą (S2).

Po detaliojo plano keitimo sklype Nr. 2 numatoma griauti esamą ūkio pastatą 2I0 (unikalus Nr. 4400-00664-2433) ir statyti vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitus teisės aktais nustatytus reikalavimus.

Naujos statybos zonos sklypuose numatomos atsižvelgiant į norminius atstumus nuo sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo 1.1 punkto nuostatomis bei atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją:

- 3 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi pastatai iki 8,5 m aukščio (sklypuose Nr. 1, Nr. 2), kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m

(sklype Nr. 1). Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

- statybos zona sklype Nr. 1, tarp taškų Nr. 5 – Nr. 8, planuojama atsižvelgiant į Pienių gatvės užstatymo liniją - statybos ribą atitraukiant 3,50 m atstumu nuo servituto S1 ribos (ne mažesniu nei 9.92 m atstumu nuo sklypo ribos).

Projektuojamo pastato konfigūracija, išdėstymas, užstatymo plotas ir vieta tikslinami techninio projekto metu, bet pastatai turi būti projektuojamas statomų statinių zonos ribose bei neviršyti nurodytų rodiklių. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 projektuojamų pastatų projektiniai sprendiniai privalo užtikrinti Statybos įstatymo, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė", STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus bei kitus galiojančius teisės aktus. Parengtą pastato techninį projektą derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.

Pertvarkomi žemės sklypai nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natura 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi nebuvo atliktas.

Sklypuose nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos. Projektuojami pastatai neturės neigiamos įtakos gretimiesiems sklypams. Parengus detalių planą, bus sudarytos palankios sąlygos gerinti aplinkos kokybę ir plėsti gyventojų paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamoje teritorijoje saugotinių medžių nėra. Teritorija turi būti tvarkoma taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam sklype žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą.

Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype turi sudaryti **ne mažiau kaip 25 proc.** bendro sklypo ploto. Detaliajame plane numatytos sąlyginės želdynų teritorijos, kurios gali kisti rengiant statinių techninius projektus, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas / išvažiavimas į planuojamus sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 numatytas iš Pienių gatvės, esamos įvažos vietoje. Sklype Nr. 1 planuojamas servitutas (S2) patekimui į sklypą Nr. 2.

Rengiamu projektu automobilių stovėjimo vietos numatomos tik sklypų ribose. Minimalus projektuojamiems pastatams reikalingas automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII sk. reglamentais:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir

		papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Sklype Nr. 1 esamam gyvenamosios paskirties pastatui (229.20 kv. m naudingojo ploto) privaloma numatyti 4 automobilių stovėjimo vietas. **Sklype Nr. 2** projektuojant gyvenamosios paskirties pastatą (apie 340 kv. m naudingojo ploto), numatomos 6 automobilių stovėjimo vietos. **Nustatytas patalpų kiekis, automobilių stovėjimo skaičius ir išdėstymas planuojamuose sklypuose preliminarus, nustatomas techninio projekto rengimo metu, patikslinus projektuojamų pastatų plotus.**

Projektuojant sklype automobilių stovėjimo vietas, atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Parengto detaliojo plano keitimo sprendiniuose atstumai iki artimiausių esamų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų yra išlaikomi – nuo sklype Nr. 1 numatomų 4 automobilių stovėjimo vietų aikštelės norminis atstumas nenustatomas, nuo sklype Nr. 2 planuojamų 6 automobilių stovėjimo vietų aikštelės artimiausias gyvenamasis namas (sklype Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Pienių g. 42B) nutolę 5 m atstumu (žr. Transporto judėjimo schema). Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Planuojamų pastatų inžinerinius tinklus numatoma prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų pagal atitinkamų tinklų eksploatuojančių organizacijų išduotų sąlygų reikalavimus.

Planuojamos teritorijos detaliojo plano grafinėje dalyje pateikiami principiniai inžinerinių tinklų koridorių sprendiniai, numatant vietas vandentiekio, buities, lietaus nuotekų, elektros, elektroninių ryšių trasų įvadams (žr. „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros schema“). **Naujai detalajame plane**

numatomų inžinerinių trasų ir įvadų vietos yra sąlyginės, jos gali būti koreguojamos techninio projekto metu, rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus, pagal techninio projekto metu išduotas tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų sąlygas.

Techninio projekto rengimo stadijoje nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų ar 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.**

Sklype įrengtus inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Įrengtiems inžineriniams tinklams ir įrenginiams turi būti numatytos ir išskirtos apsaugos zonos:

1. Požeminės elektros linijos apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo kabelio;
2. Oro elektros linijos iki 1kV apsaugos zona po 2 m į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų;
3. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo laido;
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos po 2.50 - 5.0 m nuo vamzdžio;
5. Dujotiekių apsaugos zonos po 1 m į abi puses nuo linijos;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, pirmojo skirsnio nuostatomis, planuojama teritorija patenka į Kauno oro uosto aerodromo apsaugos zoną (E), kurioje nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, draudžiama statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis. Planuojamiems sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šiuose sklypuose naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai numatyti 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 (toliau – Taisyklės). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti užtikrintas išlaikant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinių saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 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

Neišlaikant šių atstumų turi būti numatytos atitinkamos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės užtvaros, atitinkančios Taisyklių IV sk. 9, 10 punkto reikalavimus ar kt.). Vadovaujantis Taisyklių punkto Nr. 8 nuostatomis, konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Techninio projekto metu, patikslinus pastatų atsparumo ugniai laipsnį, pastatai turi būti projektuojami įgyvendinant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas (XIII. Sk. Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas). Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

Išorinių gaisrų gesinimui numatomas esamas vandens telkinys žemės sklype Pienių g. 36A, nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~ 50 m atstumu. Privažiavimas gaisriniais automobiliais numatytas iš esamos Pienių gatvės. Privažiavimo kelio plotis ne mažesnis nei 3.50 m, aukštis ne mažesnis nei 4.50 m. Sklype Nr. 2 suplanuota 12 x 12 m apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliais.

Nuo planuojamos teritorijos iki Kauno APGV 5-osios komandos (Kaunas, Žemaičių pl. 33) atstumas gatvėmis yra ~ 6,1 km (per Vandžiogalos pl.).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" nuostatais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Ūkio buitinės atliekos

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.

Planuojamoje teritorijoje susidarančios paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimus. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija. Komunalinių atliekų konteinerių turi atitikti Minimalius komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. D1-857 bei kitus galiojančius teisės aktus.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21-617, kitais įstatymais ir įstatymų įgyvendinamaisiais teisės aktais, normatyviniais dokumentais bei atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas ir į infrastruktūros teritorijas (prie Pienių gatvės). Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi urbanizuotoje teritorijoje, kurioje vyrauja mažaaukščiai

gyvenamieji namai. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus statinių aukštis – 11.00 m (esamas) sklype Nr. 1, 8.50 m - sklype Nr. 2, neišsiskiriantis iš aplinkinio užstatymo. Planuojama teritorija nėra reikšminga urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu. Gyvenamosios paskirties pastatų statyba nesukels didesnio triukšmo, dulkių, nedarys žalingo poveikio aplinkai, nebus išskiriami kenksmingi teršalai. Teritorija bus sutvarkyta, prižiūrima. Nauji pastatai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

Planavimo dokumento rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentai nebuvo rengiami, nes numatomi veiklai pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymą nėra privalomi. Sklype numatoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Visuomenės informavimas

Detaliojo plano dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka bendroji. Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais. TPDRIS informacinėje sistemoje (www.tpdris.lt) dokumento TPD Nr. K-VT-52-24-59. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali teikti TPDRIS priemonėmis. Informacija apie detaliojo plano koregavimą skelbiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt, Kauno rajono savivaldybėje (Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas), interneto svetainėje www.krs.lt bei Domeikavos seniūnijoje (Kauno r. sav., Domeikavos sen., Domeikavos k., Bažnyčios g. 2).

Detaliojo plano sprendinių keitimas nepažeidžia ir nesuvaržo teises aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

Projekto vadovė



R. Malienė