

**KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2011-08-23  
[SAKYMU NR. [S-1268 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., ŠNIŪRŲ K.,  
ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 5247/0012:737, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
ŽEMĖS SKLYPE KAUNO R. SAV., ALŠĖNŲ SEN., MASTAIČIŲ K., ALYTAUS G. 24,  
KADASTRO NR. 5247/0012:737**

**TPD Nr. K-VT-52-23-564**

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento (toliau TPD) organizatorius:** Kauno rajono savivaldybės administracija.

**TPD iniciatoriai:** UAB „Remonto gidas“, UAB „Nektas“

**TPD rengėjas** - UAB „Topoprojektas“, įm. k. 304145373, Savanorių pr. 192-912, LT-44151, Kaunas, tel. +370-662-40124, el. p.: [topoprojektas@gmail.com](mailto:topoprojektas@gmail.com), teritorijų planavimo vadovė Edita Kudzmanienė (atestato. Nr. TPV0057), tel.: +370 687 75306, el. p. [editakdzm@gmail.com](mailto:editakdzm@gmail.com).

**Planuojamos teritorijos vieta** – žemės sklypai Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k.:

Alytaus g. 24, unikalus Nr. 4400-2025-8968, kadastro Nr. 5247/00012:737;

Alytaus g. 22, unikalus Nr. 4400-3052-1247, kadastro Nr. 5247/00012:810;

Alytaus g. 28, unikalus Nr. 4400-5280-6082, kadastro Nr. 5247/0012:944.

**TPD tikslai ir uždaviniai:** Koreguoti Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-08-23 [sakymu NR. [S-1268 patvirtintą Kauno r. sav., Alšėnų sen., Šniūrų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0012:737, detalijų planą. Prie koreguojamo žemės sklypo, kadastro Nr. 5247/0012:737, prijungti kitos paskirties žemės sklypus, esančius Alšėnų sen., Mastaičių k.: Alytaus g. 22, kadastro Nr. 5247/0012:810, kurio plotas 0,0702 ha, ir Alytaus g. 28, kadastro Nr. 5247/0012:944, kurio plotas 0,3623 ha. Nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ RENGIMO VIEŠINIMO PROCEDŪRŲ TVARKA:** bendroji.

*Planas rengiamas vadovaujantis:*

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-20 [sakymu Nr. [S-1827 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-07-17 [sakymu Nr. [S-2082 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2023-07-18 d. Nr. S-1010;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimu (T00073030, 2014-09-15);
- TPDRI sistemoje išduotų sąlygų ir reikalavimų sąvadu.
- Teritorijų planavimo įstatymu;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. [sakymu Nr. D1-8;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija (patvirtinta LR aplinkos ministro 2013-12-31 [sakymu Nr. D1-1009);
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (patvirtintu LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005 m. sausio 20d. [sakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“);

- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu;
- Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu;
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir kt.

## II. ESAMA PADĖTIS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka (TIIS-20220125-006079), Nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei žemės sklypo naudotojo pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

**Duomenys apie sklypus:**

**Planuojama sklypas**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Žemės sklypo adresas:</b>                  | Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Registro Nr.</b>                           | 44/1350418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kad. Nr.:</b>                              | kad. Nr. 5247/0012:737 Mastaičių k.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Sklypo plotas:</b>                         | 0,1636 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sklypo paskirtis:</b>                      | KITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sklypo naudojimo būdas:</b>                | Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nuosavybės teisė:</b>                      | UAB „Remonto gidas“, UAB „Nektas“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Statiniai</b>                              | NĖRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Servitutai</b>                             | NĖRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sklype įregistruoti žemės apribojimai:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)</li> <li>· skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)</li> <li>· elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)</li> <li>· elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li> <li>· vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)</li> </ul> |

**Prie planuojamo sklypo prijungiami žemės sklypai:**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Žemės sklypo adresas:</b>                  | Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Registro Nr.</b>                           | 44/1729503                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kad. Nr.:</b>                              | kad. Nr. 5247/0012:810 Mastaičių k.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sklypo plotas:</b>                         | 0,0702 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sklypo paskirtis:</b>                      | KITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Sklypo naudojimo būdas:</b>                | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nuosavybės teisė:</b>                      | UAB „Remonto gidas“, UAB „Nektas“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Statiniai</b>                              | NĖRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Servitutai</b>                             | NĖRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Sklype įregistruoti žemės apribojimai:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)</li> <li>· melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)</li> <li>· vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)</li> <li>· elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)</li> <li>· kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)</li> <li>· elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li> </ul> |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Žemės sklypo adresas:</b>                  | Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Registro Nr.</b>                           | 44/2423067                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kad. Nr.:</b>                              | kad. Nr. 5247/0012:944 Mastaičių k.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sklypo plotas:</b>                         | 0,3623 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sklypo paskirtis:</b>                      | KITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Sklypo naudojimo būdas:</b>                | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nuosavybės teisė:</b>                      | UAB „Remonto gidas“, UAB „Nektas“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Statiniai</b>                              | NĖRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Servitutai</b>                             | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) sklypo unikalus Nr. 4400-5280-6069 savininkams ir naudotojams (plotas 405kv.m.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Sklype įregistruoti žemės apribojimai:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)</li> <li>· skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)</li> <li>· požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li> <li>· vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)</li> <li>· elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li> </ul> |

**PASTABA:** žemės sklype kad. Nr. 5247/0012:944 įregistruotas 405 kv.m. ploto *Kelio servitutas*, kurio plotis – 5,50 m. Pagal parengtą žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą ZSFP-46526 (patvirtintas 2019-05-08 Nr. 7FPĮ-265-(14.7.124 E.)) šis servitutas suplanuotas 6 metrų pločio.

#### *Planuojamos teritorijos situacija*

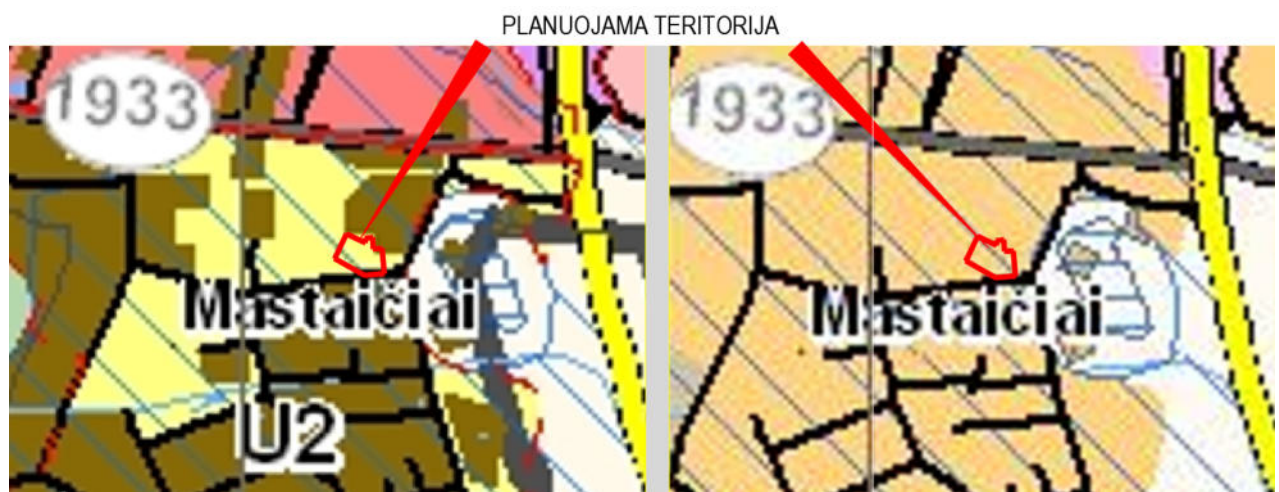
Planuojama teritorija yra šiaurinėje Mastaičių kaimo dalyje, Alšėnų seniūnijoje. Planuojamas sklypas yra kvartale tarp J. Lukšos – Alytaus – Mokslo gatvių. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją iš Alytaus gatvės.

Pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, planuojami sklypai patenka į U2 - esamo užstatymo tankinimo teritoriją, kurioje vyrauja gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra.

Šioje zonoje maksimalus leistinas užstatymo tankumas UT – gyvenamosios paskirties sklypuose ≤0,6, negyvenamosios paskirties sklypuose ≤0,8; maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų užstatymo intensyvumas UI ≤0,8, maksimalus leistinas aukštis – 12,5 m.

Projekto tikslas – apjungti tris sklypus į vieną, kuriame planuojama Daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba derėtų prie jau esamų (rytinėje dalyje) ir planuojamų (vakarinėje dalyje) daugiabučių pastatų.

Šis sprendimas neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams (T00073030, 2014-09-15).



*Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai*

*Susisiekimo sistemos infrastruktūra*

2 pav. Planuojama teritorija Kauno r. sav. Bendrojo plano I-ojo pakeitimo plano kontekste (T00073030, 2014-09-15)

### Urbanistinė aplinka

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje teritorijoje. Šiaurinėje planuojamo sklypo pusėje – žemės ūkio paskirties sklypai. Planuojamo sklypo rytinė dalis užstatyta daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Virš jų – sklypai skirti komercijai. Vakarinėje planuojamo sklypo dalyje taipogi numatyta daugiabučių gyvenamųjų namų mažaukštė statyba. Vakarų pusės link nuo planuojamos teritorijos – garažų masyvas, daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas, keturi sklypai vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Šiame ~350 m atstumu šiaurės – vakarų kryptimi nuo planuojamos teritorijos - Mastaičių parkas, kuris yra svarbus miestelio ir aplinkinių gyventojų ekologinės pusiausvyros veiksnys, suteikiantis visavertę ekologišką, estetišką aplinką gyventi, ilsėtis. Urbanizuotose teritorijose esantys miško parkai, skverai ar kitos miesto žaliosios zonos yra puiki galimybė miesto gyventojui atgauti fizinės, psichologinės ir dvasinės jėgas. Jame įrengta sveikatingumo zona tapo dar vienu bendruomenės traukos centru, tad seniūnijoje atgimsta aktyvus laisvalaikis, populiarėja sveika gyvensena.

Taip pat šiame kvartale ~200 metrų atstumu į vakarus – visuomeninės paskirties sklypas. Kauno rajono savivaldybės administracija inicijuoja šio sklypo sutvarkymą – planuojamos viešosios erdvės, kuriose numatytos krepšinio, futbolo, tinklinio, vaikų žaidimo bei treniruoklių aikštelės. Taip pat laisvalaikiui skirta zona, pritaikyta neagresyviai, nereikalaujančiai didelio skaičiaus dalyvių, teikiančiai geras emocijas, linksmai ir bendruomeniškai sporto šakai.

Taigi, planuojama teritorija bus patraukli seniūnijos jaunimui, šeimoms ir senoliams atsiradus motyvacijos dažniau susitikti laisvalaikio erdvėse, tobulinti bendravimo įgūdžius, daugiau laiko praleisti gryname ore ir taip pagerinti bendrą savivertės jausmą. Per sportą būtų siekiama mažinti gyventojų sergamumą, gerinti gyvenimo kokybę, mažinti atskirtį tarp socialinių sluoksnių, amžiaus, lyties ir skirtingų fizinių pajėgumų asmenų.



6 pav. Situacijos žemėlapis

### Planuojamo sklypo gretimybės:

Planuojamą teritoriją riboja:

**Pietinėje pusėje** – inžinerinis statinys – Kelias - Alytaus gatvė, un. Nr. 4400-0972-1440, gatvės kategorija D (pagalbinė); nuosavybės teisė - Kauno rajono savivaldybė, a.k. 111100622

**Vakarinėje dalyje** – žemės sklypai:

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 30, kad. Nr. 5247/0012:260, plotas – 0,5945 ha; paskirtis – Kita; žemės sklypo naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; nuosavybė - UAB "Remonto Gidas", UAB "Nektas".

Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., kad. Nr. 5247/0012:389, plotas – 1,8394 ha; paskirtis – Žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; nuosavybė– privati.

**Šiaurinėje dalyje** – žemės sklypas adresu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 26, kad. Nr. 5247/0012:943, plotas – 0,3223 ha; paskirtis – Žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; nuosavybė – privati.

Nesuformuotas žemės sklypas, kuriame Pastatas – Transformatorinė, un. Nr. 5299-7018-5018, adresu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 10. Nuosavybės teisė - AB "Energijos skirstymo operatorius", a.k. 304151376.

Sklypas adresu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 12, kad. Nr. 5247/0012:956, plotas – 0,1905 ha; paskirtis – Kita; žemės sklypo naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; nuosavybė – Lietuvos Respublika.

**Rytinėje dalyje** - Sklypas adresu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 16, kad. Nr. 5247/0012:969, plotas – 0,4993 ha; paskirtis – Kita; žemės sklypo naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; nuosavybė – Lietuvos Respublika.

Kvartalo tarp J. Lukšos – Alytaus – Mokslo gatvių analizė žiūr. Priedas Nr. 1.

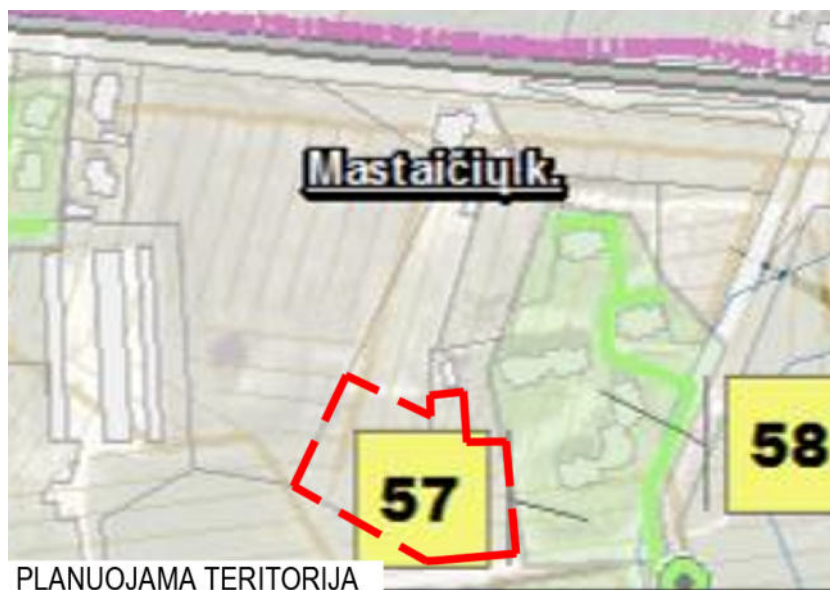


1 pav. Esamos situacijos schema

### PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTRA

Vystoma paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra, įgyvendinant patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.

Esami lietaus nuotekų tinklai yra ~50 metrų atstumu nuo planuojamo žemės sklypo.



3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (T00083905, 2019-10-04)

## GERIAMOJO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTRA

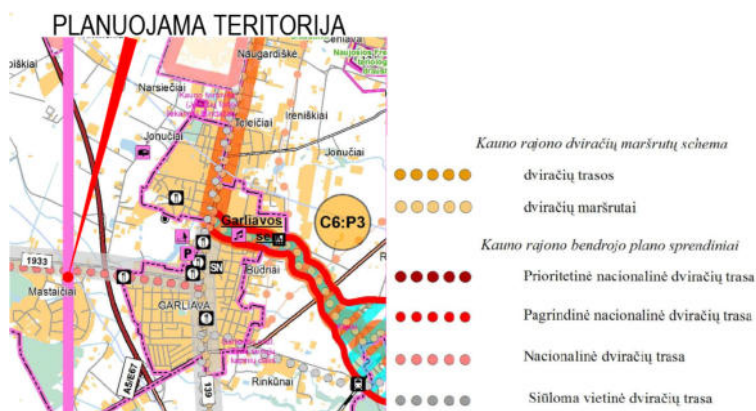
Planuojamas žemės sklypas patenka į geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtrą.



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (T00086446, 2021-07-05)

## TURIZMO PLĖTRA

Nuo planuojamos teritorijos 2,0 km atstumu Garliavos miestelis su išvystytomis apgyvendinimo (svečių namai) ir maitinimo paslaugomis, o ~180 metrų atstumu į šiaurę – nacionalinė dviračių trasa.



5 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano (T00071985, 2014-06-26)

## SUSISIEKIMO SISTEMA

Aplink planuojamą teritoriją išvystytas vietinės reikšmės gatvių tinklas.

Planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos (pagalbine) Alytaus gatve (inžinerinis statinys, un. Nr. 4400-0972-1440). Kelio apsaugos zona – 10 metrų.

Įvažiavimas į sklypą iš Alytaus gatvės.



### **GAMOS IR NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI**

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas teritorijas ar kultūros paveldo zonas.

Vykstant urbanizacijos procesams užtikrinama atliekų tvarkymo infrastruktūra, išlaikoma esama aprūpinimo gamtinėmis dujomis infrastruktūra, gerinama paslaugų kokybė ir prieinamumas, vykdoma plėtra. Vystoma paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra, įgyvendinant galiojančio Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.

Planuojama teritorija patenka į urbanizuojamos plėtros - esamo užstatymo tankinimo teritoriją (U2), tad esamuose Žemės ūkio paskirties sklypuose vykdoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai (ekologinė žemdirbystė ir pan.).

Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių. Kitų (pramoninių, ūkinių taršos) objektų, įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natūra 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi nebuvo atliktas.

Sklype 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.

Atlikus esamos būklės analizę planuojamoje teritorijoje nustatyta, jog aiškios gatvės užstatymo linijos prie Alytaus gatvės nėra. Įvertinus esamą situaciją, nauji pastatai planuojamuose gyvenamosios teritorijos sklypuose bus projektuojami atsižvelgiant į esamą situaciją, sklypo konfigūraciją ir dalinį aplinkinį užstatymą.

### III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2013-01-23 d. įsakymu Nr. ĮS-1268.

Iniciatorių pageidavimu Detaliojo plano koregavimo sprendiniais prie esamo 0,1636 ha kitos paskirties žemės sklypo kad. Nr. 5247/0012:737, (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 24), kurio naudojimo būdas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, prijungiami du žemės sklypai: sklypas Nr. kad. Nr. 5247/0012:810 (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 22), kurio plotas 0,0702 ha bei sklypas Nr. kad. Nr. 5247/0012:944 (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 28), kurio plotas 0,3623 ha.

Sujungus visus tris sklypus į vieną, suformuojamas žemės sklypas **Nr. 1**. Kadangi sklype yra esamas Kelio servitutas, kuris tarnauja patekimui į sklypą kad. Nr. 5247/0012:943 (Kauno r. sav., Alšėnų sen., Mastaičių k., Alytaus g. 26), tikslinga numatyti du žemės sklypo naudojimo būdus - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) bei Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

#### Pagrindiniai sprendiniai:

|                                                               | <b>Skł. Nr. 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Žemės sklypo plotas</b>                                    | ~5961 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Teritorijos naudojimo tipas</b>                            | Gyvenamoji teritorija (GG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>                   | Kitos paskirties žemė (KT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Žemės sklypo naudojimo būdas (-i)</b>                      | Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);<br>Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Leidžiamasis pastatų aukštis metrais</b>                   | 12,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Leidžiamasis užstatymo tankis (%)</b>                      | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas</b>                    | 0,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Pastatų aukštų skaičius</b>                                | 4 aukštai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Statinių paskirtys</b>                                     | gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Užstatymo tipas</b>                                        | laisvo planavimo užstatymas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%)</b> | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Papildomi reikalavimai / apribojimai</b>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)</li><li>• melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)</li><li>• vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)</li><li>• elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)</li><li>• kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)</li><li>• elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li><li>• požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li></ul> |
| <b>Servitutai</b>                                             | Kelio servitutas - <b>S</b> - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) sklypo unikalus Nr. 4400-5280-6069 savininkams ir naudotojams (plotas apie 442 kv.m.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

PASTABA: Įvertinus parengto žemės sklypų formavimo pertvarkymo projekto ZSFP-46526 sprendinius (patvirtintas 2019-05-08 Nr. 7FP-265-(14.7.124 E.)) įregistruotas Kelio servitutas, kuris yra 5,50 metrų pločio platinamas iki 6 metrų pločio.

Žemės sklype **Nr. 1** planuojama statyti tris daugiabučius gyvenamuosius namus po 12 butų, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitus teisės aktais nustatytus reikalavimus. Statybos zona sklype numatoma atsižvelgiant į norminius atstumus nuo sklypo ribų, norminius atstumus nuo numatomų automobilių stovėjimo vietų bei vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X sk. reikalavimais.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p., 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Statomų statinių zona iki 12,0 m aukščio - šioje zonoje numatoma statinių statyba 4,75 m atstumu nuo sklypo ribos.

Pastatų statyba iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos numatyta vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 pr. 4 punktu. pagal šį punktą, statyti pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, galima be rašytinio besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimų (susitarimų). Statomų statinių zona – kai statinių aukštis iki 0.00 m (inžineriniams statiniams) - šioje zonoje numatoma statinių statyba 1.00 m atstumu nuo sklypo ribos.

Projektuojamų pastatų tiksli vieta, konfiguracija, išdėstymas, užstatymo plotas tikslinami statinio techninio projekto metu, tačiau pastatai turi būti projektuojami statomų statinių zonos ribose bei neviršyti nurodytų rodiklių. Statant pastatus vadovautis STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė", STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Parengtus pastatų techninius projektus derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis. Projektuojami pastatai neturės neigiamos įtakos gretimoms sklypams. Parengus detalų planą, bus sudarytos palankios sąlygos gerinti aplinkos kokybę ir plėsti gyventojų paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natūra 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi nebuvo atliktas.

Sklype 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.

### **Sklypų tvarkymas bei apželdinimas**

Projekto rengimo metu planuojamame sklype Nr. 1 saugotinių medžių nėra.

Sklype planuojama vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Poilsio zona senyvo amžiaus ir kitiems žmonėms detalizuojama rengiant pastato techninį projektą pagal konkrečius pastato rodiklius. Žaidimų ir sporto aikštelės įrenginiai atitraukiami 1,0 m atstumu nuo sklypo ribos. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažuoliniu aptvaru.

Sklypo Nr.1 rytinėje pusėje numatyta vaikų žaidimo bei sporto aikštelės vieta. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" VIII sk. 185 p., vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis kaip 2 valandos – detalioju planu numatyta vaikų žaidimo aikštelės vieta atitinka šiuos reikalavimus. Pagal minėto reglamento XIII sk. 242 p., vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $1 \times b$ , m<sup>2</sup> (čia b – butų skaičius), tad minimalus plotas vaikų žaidimo aikštei planuojamas ne mažiau kaip 50 m<sup>2</sup>, o pagal XIII sk. 243 p. atstumas nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių – 10 m. Detaliajame plane numatyta vaikų žaidimo aikštelės vieta ir dydis (~50 kv.m), taip pat numatyta komunalinių atliekų surinkimo konteinerių pastatymo vieta yra preliminarai ir gali būti keičiama techninio projekto metu, tačiau turi atitikti nurodytus reglamento reikalavimus. Taip pat projektuojama vaikų žaidimo aikštelė turi atitikti HN 131:2015 "Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai" nuostatas.

Komunalinių atliekų tvarkymas (surinkimas, šalinimas) turi atitikti minimalius komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus ir kitus galiojančius teisės aktus.

Teritorija turi būti tvarkoma taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdamas žemės darbus sklype turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 "Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo", minimalus želdynų plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijose turi sudaryti ne mažiau kaip 30 proc. bendro sklypo ploto. Detaliajame plane yra numatyta želdynų teritorija yra sąlyginė ir rengiant statinių techninius projektus gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

### **Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai**

[važiavimas / išvažiavimas] planuojamą sklypą iš Alytaus gatvės.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII sk. reglamentais.

Gyvenamosios paskirties pastatai - gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai – minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 1 vieta vienam butui. Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-350 „Dėl minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo“, sklype nustatomas privalomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 2 vietos vienam butui) t.y. min 36 automobilių parkavimo vietos - kiekvienam projektuojamam butui po dvi parkavimo vietas. Detaliuoju planu numatyta 73 stovėjimo vietos, tame tarpe min trys vietos žmonėms su negalia (techninio projekto metu vadovautis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“).

Nustatytas patalpų kiekis, automobilių stovėjimo skaičius ir išdėstymas planuojamame sklype tikslinamas techninio projekto metu.

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 32' lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

| Atstumai (metrais) |                                                                                                                                    |                                                                                        |       |       |        |         |                  |                                                                    |       |       |        |         |                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|---------|------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|---------|------------------|
| Eil. Nr.           | Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis                                                              | 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               |

Parengto detaliojo plano keitimo sprendiniuose šie atstumai iki esamų gyvenamųjų namų yra išlaikomi. Sklype Nr.1 planuojamos atviros automobilių parkavimo vietos padalintos į atskiras automobilių stovėjimo vietų grupes.

Nustatyti atstumai gali būti mažinami:

- jeigu su daugiabučio namo patalpų (iki kurių varstomų langų neišlaikomas 32' lentelėje reglamentuotas atstumas) ar su 32' lentelėje nurodytų kitokių paskirčių pastatų savininku (valdytoju) pasirašytas ir notaro patvirtintas susitarimas, nurodant sumažintą atstumą;

- nustatyti atstumai gali būti neišlaikomi iki lentelėje nurodytos paskirties pastatų bendro naudojimo (koridoriai, holai, laiptinės, bendrieji sanitariniai mazgai ir kt.), pagalbinių, techninių patalpų langų.

Rengiamu projektu automobilių stovėjimo vietos numatomos tik sklypo ribose, atsisitraukiant 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

### **Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai**

Projektuojamo pastato inžinerinius tinklus numatoma prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų pagal atitinkamų tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų sąlygų reikalavimus. Alytaus gatvėje išvystyta inžinerinių tinklų sistema. Dalis tinklų praeina planuojamame sklype. Įvadų į numatomus pastatus vietos tikslinamos techninio projekto metu, rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus. Planuojamos teritorijos detaliojo plano grafinėje dalyje pateikiami principiniai inžinerinių tinklų sprendiniai, numatant vietas elektros, dujų, ryšių, vandentiekio, buities nuotekų, lietaus nuotekų įvadams.

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

Sklype įrengtus inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateikimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

**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.**

Vystoma paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra, įgyvendinant patvirtinto Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.

Artimiausi esami paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra Žiedo ir Alytaus gatvių sankirtoje, nutolę nuo sklypo ribos apie ~ 200 m. Artimiausi suprojektuoti paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo tinklai yra prie Alytaus g. 30 sklypo.

Pastatų techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, vadovautis 2007-04-02 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (aktuali redakcija nuo 2021-09-28).

Geriamojo vandens tinklai jungiami į sklype esančią vandentiekio trasą (d150). Buitinių nuotekų tinklai jungiami į Alytaus – Garliavos gatvėje esančius buitinių nuotekų tinklus (d200).

Naujai statomiems objektams projektuojamuose sklypuose numatomas elektros tinklų prijungimas prie veikiančių esamų elektros skirstomųjų įrenginių (sklypo šiaurinėje dalyje transformatorinė pastotė G-863). Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

**Planuojamoje teritorijoje esantys veikiantys elektros tinklai, trukdantys numatomai statybai, iškeliami**, vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašu, patvirtintu, LR Energetikos įstatymu 2002-05-16 Nr. IX-884.

Ryšių komunikacijos jungiamos nuo sklype esančio artimiausio ryšių šulinio (Nr. 11), Telia Lietuva, AB trasoje.

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. Inžinerinius tinklus tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius (darbo) projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Sklype įrengtus inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateikimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio (darbo) projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus.

### **Gaisrinė sauga**

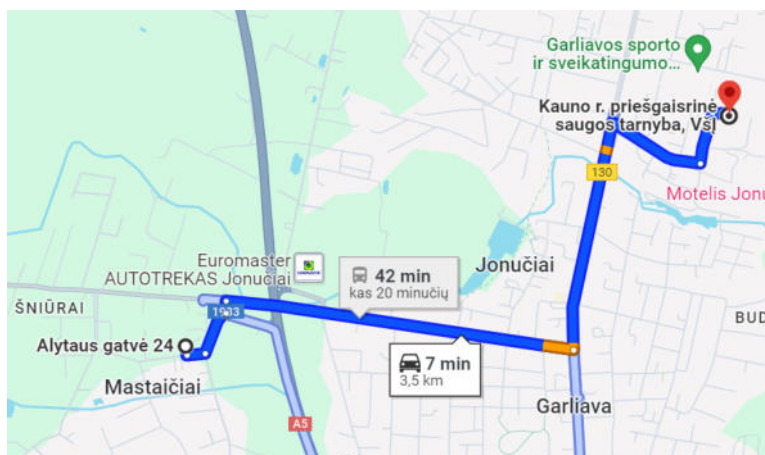
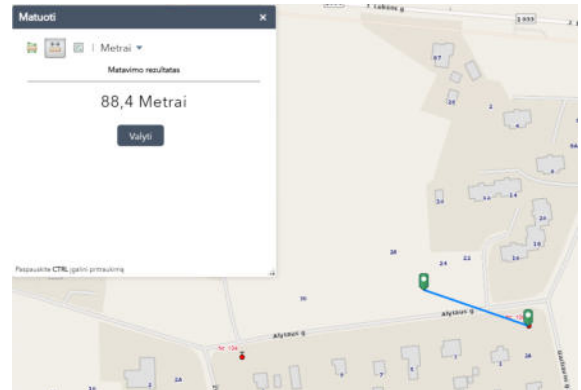
Detaliojo plano sprendiniai numatyti vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis (toliau – Taisyklės). Gaisro 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:

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

Neišlaikant šių atstumų turi būti numatytos atitinkamos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės užtvartos, atitinkančios Taisyklių IV sk. 9, 10 punkto reikalavimus ar kt.). Vadovaujantis Taisyklių punkto Nr. 8

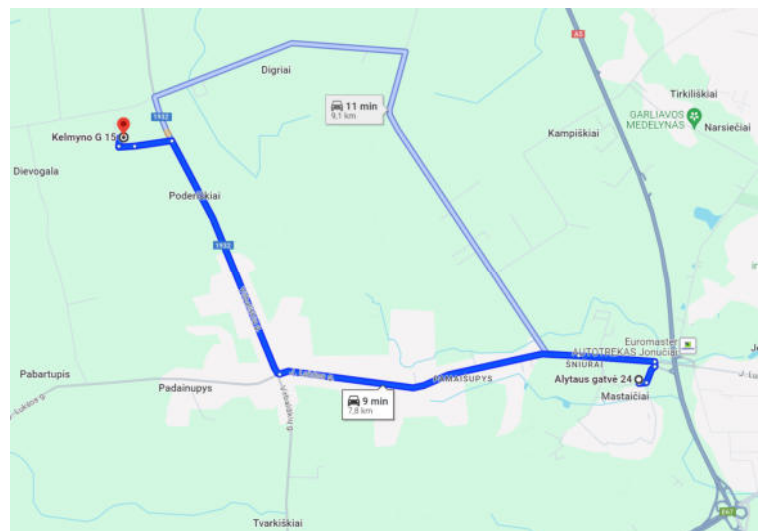
nuostatomis, konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti *Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose* ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto metu, patikslinus pastatų atsparumo ugniai laipsnį, pastatai turi būti projektuojami įgyvendinant *Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas* (XIII sk. Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas).

Išorinius gaisrus numatyta gesinti iš esamo gaisrinio hidranto Alytaus gatvėje, nutolusio nuo planuojamo sklypo apie 90 metrų.



Artimiausia (apie 3,5 km, laiko atžvilgiu apie 7 min) planuojamai teritorijai yra Kauno rajono priešgaisrinė saugos tarnyba, S. Lozoraičio g. 17 D, Garliava LT-53228, Kauno rajono sav.

Arba (apie 7,8 km, laiko atžvilgiu apie 9 min) planuojamai teritorijai yra Poderiškių ugniagesių komanda – Kelmyno g. 15-2, Dievogala, Alšėnų sen., LT-53321 Kauno r. sav.



Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra aprūpintos specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teigti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

### 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 susidaranti paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimus.

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

Preliminari komunalinių atliekų konteinerių vieta numatyta pietinėje sklypo dalyje šalia įvažos į sklypą, ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo gyvenamųjų pastatų langų ir (ar) durų ir planuojamos vaikų žaidimo aikštelės (žiūr. „Sprendinių brėžinys M 1:500“). Komunalinių atliekų konteinerių vieta tikslinama techninio projekto metu, bet 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.

#### IV. POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI, VEIKLOS PASEKMIŲ ĮVERTINIMAS

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

- *jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas* - suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) - nenumatomi;
- *pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis* - geriamas vanduo tiekiamas iš artzinio gręžinio;
- *sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas* - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinamos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos surenkamos į buitinių nuotekų valymo įrenginius, kurie turi atitikti visus įstatymų numatytus;
- *teritorijos apželdinimas alergijos nesukelianti ir toksinio poveikio sveikatai neturinti augalija* - suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;
- *tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas* - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;
- *natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas* - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;
- *gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras* - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, kitais įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius planuojamas sklypas patenka į esamo užstatymo tankinimo teritoriją, kurioje vyrauja daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Parengto detaliojo plano koregavimo sprendiniuose norminiai atstumai iki kitų gyvenamųjų namų yra išlaikomi.

Vykdoma veikla nesukels didesnio triukšmo, dulkių, nedarys žalingo poveikio aplinkai, nebus išskiriami kenksmingi teršalai. Teritorija bus sutvarkyta, prižiūrima. Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“, STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Reglamentuojamas triukšmo lygis gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje pateikiamas pagal higienos normas HN 33:2011, pateikiant didžiausius leidžiamus triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

| Eil. Nr. | Objekto pavadinimas                                                                                                                                            | Paros laikas*              | Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA | Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.       | Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos      | diena<br>vakaras<br>naktis | 45<br>40<br>35                                        | 55<br>50<br>45                                     |
| 3.       | Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo | diena<br>vakaras<br>naktis | 65<br>60<br>55                                        | 70<br>65<br>60                                     |
| 4.       | Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą     | diena<br>vakaras<br>naktis | 55<br>50<br>45                                        | 60<br>55<br>50                                     |

\* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio ( $L_{dienos}$ ), vakaro triukšmo rodiklio ( $L_{vakaro}$ ) ir nakties triukšmo rodiklio ( $L_{nakties}$ ) apibrėžtyse.

Planuojama teritorija nepatenka nei į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas, gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius, nei į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST), nei į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai, kurių naudojimo būdas gyvenamosios bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos. Aplinkinė teritorija didele dalimi apstatyta gyvenamaisiais pastatais. Planavimo dokumento rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentai nebuvo rengiami, nes numatomi veiksmai 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu, TPDR informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).

## V. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Projekto dokumentacija talpinama teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS), **paslaugos Nr. K-VT-52-23-564**.

Detaliojo plano dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka bendroji. Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, skelbiama (ne trumpesnio kaip 5 darbo dienų laikotarpio) vieša ekspozicija bei viešas susirinkimas. Per susipažinti su pakoreguotu detaliuoju planu skirtą laiką planavimo organizatorius užregistruoja pasiūlymus dėl teritorijų planavimo dokumento sprendinių, juos išnagrinėja ir, įvertinęs teritorijų planavimo dokumento rengėjo pateiktus argumentus, raštu motyvuotai atsako pasiūlymus teikusiems asmenims per 5 darbo dienas pasibaigus susipažinimo laikotarpiui, nurodydamas, į kokius pasiūlymus atsižvelgta ar neatsižvelgta. Per šį laikotarpį 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](http://www.tpdris.lt), Kauno rajono savivaldybėje (Savanorių pr. 371, Kaunas), interneto svetainėje [www.krs.lt](http://www.krs.lt) bei Alšėnų seniūnijoje (Žiedo g. 2, Mastaičiai, Alšėnų sen., Kauno r. sav.). Kaimyninių žemės sklypų savininkai informuojami registruotais laiškais.

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

TPV Edita Kudzmanienė

