

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

TIKSLUS PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS:

Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-05-24 įsakymu Nr. ĮS-629 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., skl. 272, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7, kadastro Nr. 5233/0003:691 ir Trumpoji g. 9, kadastro Nr. 5233/0003:690.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI:

1. pertvarkyti žemės sklypus kadastro Nr. 5233/0003:691 ir Nr. 5233/0003:690;
2. nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus.

Uždaviniai:

1. sujungti žemės sklypus kadastro Nr. 5233/0003:691 ir Nr. 5233/0003:690 į vieną žemės sklypą;
2. detalizuojant Kauno r. sav. teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti uždavinių 1 punkte gauto žemės sklypo žemės naudojimo paskirtį, būdą (-us), teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kitus reglamentus.

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. A 2012)

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ RENGIMO VIEŠINIMO PROCEDŪRŲ TVARKA:

bendroji.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-04-22 įsakymu Nr. ĮS-873 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2025-04-23 Nr. S-672;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 (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 plėtros specialiuoju planu, T00083905, 2019-10-04;
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimu, T00086446, 2021-07-05;

- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiuoju planu, T00071985, 2014-06-26;
- 2025-05-20 Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG35542816;
- 2025-05-06 AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34858627;
- 2025-05-08 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34975063;
- 2025-05-16 Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG35366581;
- 2025-05-08 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34985517;
- 2025-05-14 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG35253694;
- 2025-05-08 UAB "Giraitės vandenys" teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG34992318.
- 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, Karmėlavos seniūnijoje, Narėpų kaime, urbanizuojamoje teritorijoje. Aplinkinė teritorija užstatyta netankiai, pastaraisiais metais Narėpų kaimas urbanizuojamas intensyviau - užstatytuose žemės sklypuose vyrauja sodybinis užstatymas mažaaukščiais gyvenamaisiais namais. Teritorija nėra reikšminga urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu, nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, gamtos paminklų nėra. Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių. Teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, į Natura 2000 teritorijas ir kitas saugomas teritorijas ar jų buferines zonas. Teritorija patenka į Kauno oro uosto aerodromo apsaugos zoną "E". Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Duomenys apie pertvarkomus žemės sklypus

Žemės sklypas, adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7:

žemės sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/ 2655958,

žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0003:691 Karmėlavos k.v.;

žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita,

žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

žemės sklypo plotas: 0.1070 ha;

žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

žemės sklypo nuosavybės teisė: fiziniai asmenys;

žemės sklype įregistruoti servitutai:

- servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, 233/0003:106, 5233/0003:111, 5233/0003:171, 5233/0003:117 (S4), plotas 0.0063 ha;
- servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, 233/0003:106, 5233/0003:117 (S2), plotas 0.0088 ha;
- kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, 5233/0003:106, 5233/0003:117 (S1), plotas 0.0088 ha;
- servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), sklypuose Nr. 6-1-2-6; 6-1-2-8, plotas 0.1658 ha;
- kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), sklypuose Nr. 6-1-2-6; 6-1-2-8, plotas 0.1594 ha.

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

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypas, adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 9:

žemės sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/ 2655957,

žemės sklypo kadastro Nr. 5233/0003:690 Karmėlavos k.v.;

žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita,

žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

žemės sklypo plotas: 0.1070 ha;

žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

žemės sklypo nuosavybės teisė: fiziniai asmenys;

žemės sklype įregistruoti servitutai:

- servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, 5233/0003:111, 5233/0003:171, 5233/0003:117, Trumpoji g. 7 (project. Nr. 2) (S1), plotas 0.0066 ha;
- servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), sklypuose Nr. 6-1-2-6; 6-1-2-8, plotas 0.1658 ha;
- kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), sklypuose Nr. 6-1-2-6; 6-1-2-8, plotas 0.1594 ha.

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

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojamuose žemės sklypuose esamų, įregistruotų statinių nėra.

Į planuojamą teritoriją įvažiavimas / išvažiavimas yra iš Trumpoji gatvės.

Planuojamo žemės sklypo gretimybės:

Iš visų pusių planuojama teritorija ribojasi su įregistruotais žemės sklypais:

- adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 5, kad. Nr. 5233/0003:0125, sklypo plotas: 0.1186 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 3, kad. Nr. 5233/0003:106, sklypo plotas: 0.1221 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 1, kad. Nr. 5233/0003:117, sklypo plotas: 0.1456 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., kad. Nr. 5233/0003:139, sklypo plotas: 0.1506 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., kad. Nr. 5233/0003:149, sklypo plotas: 1.8052 ha, naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinius, nagrinėjamoje teritorijoje nurodytos esamo užstatymo tankinimo teritorijos U.2 (UI ≤0.8, maksimalus pastatų aukštis 12,5 m), užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruotini elementai (UI ≤1.0, maksimalus pastatų aukštis 12,5 m) (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 sprendinius, nagrinėjamoje teritorijoje numatyta kitų gyvenamųjų vietovių susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona (U_GS_F), kurioje nustatytas maksimalus užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, maksimalus užstatymo aukštis 10 m / 2 aukštai (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 specialiojo plano keitimo sprendinius (su visais pakeitimais), nagrinėjamoje teritorijoje numatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (žr. 2 pav.). Į Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo sprendinius nagrinėjama teritorija nepatenka. Išanalizavus Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345, sprendinius nustatyta, kad planuojama teritorija nedetalizuota, į paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją nepatenka. Planuojamoje teritorijoje paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo tinklų nėra (žr. 3 pav.).



2 pav. Ištrauka iš Kauno raj. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano



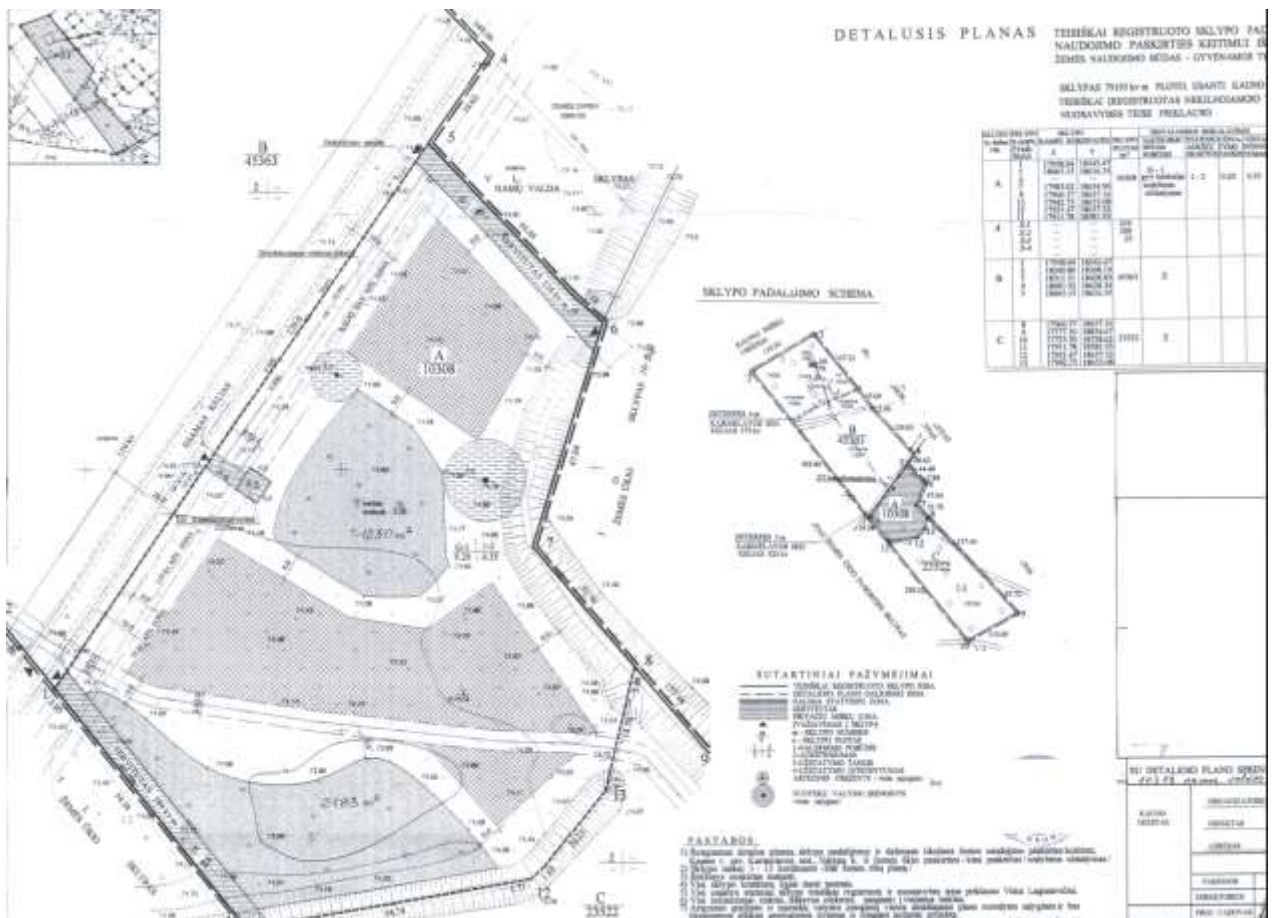
3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros SP

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialųjį planą, planuojama teritorija ribojasi su esamu vietinės reikšmės vidaus keliu – D kategorijos gatve, Trumpoji g. (žr. 4 pav.).

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose siūlomos prioritetingos turizmo ir rekreacijos rūšys - aktyvaus poilsio (žr. 5 pav.).



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



Planavimo rengėjas: MB „Normos“, im.k. 304049211; PV Rima Malienė, tel. +370 655 71174

eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas, eiti/važiuoti keliu (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.6; servitutas S4 64 kv. m – teisė tiesti ir eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.6.

Parengtu žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu (žemėtvarkos planavimo dokumento informacinės sistemos paslauga ZSFP-71712), patvirtintu Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 17 d. įsakymu Nr. ĮS-352 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto, kuris laikytinas Kauno rajono Tarybos 2013-01-17 d. sprendimu Nr. TS-21, patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0003:358, detaliojo plano koregavimu žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7, kadastro Nr. 5233/0003:127, patvirtinimo“ (toliau – patvirtintas ŽSFP), žemės sklypas Nr. 7 buvo padalintas į atskirus žemės sklypus, nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir būdo ir suformuoti du atskiri žemės sklypai: sklypas Nr. 1, plotas 0,1070 ha (adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 9); sklypas Nr. 2, plotas 0,1070 ha (adresu Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7) (žr. 8 pav.).



8 pav. Ištrauka iš patvirtinto projekto Nr. ZSFP-71712

Sklype Nr. 1 nustatyti servitutai: S3 (0,1594 ha) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115) sklypuose kad. Nr. 5233/0003:117, Nr. 5233/0003:139; S4 (0,1658 ha) – servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 219) sklypuose kad. Nr. 5233/0003:117, Nr. 5233/0003:139; S1-2 (0,0063 ha) – servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 223) sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, Nr. 5233/0003:106, Nr. 5233/0003:111, Nr. 5233/0003:171, Nr. 5233/0003:117; S1-1 (0,0066 ha) – servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 219) sklype proj. Nr. 1; S5 (0,0189 ha) - teisė važiuoti transporto

priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215) sklypui proj. Nr. 1. Sklype Nr. 2 nustatyti servitutai: S2 (0,0088 ha) – servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 223) sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, Nr. 5233/0003:106, Nr. 5233/0003:117; S2 (0,0088 ha) – kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215) sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, Nr. 5233/0003:106, Nr. 5233/0003:117; S3 (0,1594 ha) – kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas 115) sklypuose kad. Nr. 5233/0003:117, Nr. 5233/0003:139; S4 (0,1658 ha) – servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas 219) sklypuose kad. Nr. 5233/0003:117, Nr. 5233/0003:139.

Koreguojant patvirtintus planavimo dokumentus, planuojama sujungti esamus žemės sklypus Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7, kadastro Nr. 5233/0003:691 ir Trumpoji g. 9, kadastro Nr. 5233/0003:690, į vieną sklypą ir nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentus. Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (nekeičiama), pagrindinis žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (nekeičiamas). Užstatymo tankis sklype Nr. 1 didinamas nuo 20 proc. iki 22 proc., užstatymo intensyvumas mažinamas nuo 0.50 iki 0.4. Leidžiamasis pastatų aukštis sklype Nr. 1 paliekamas 8.50 m (nekeičiamas). Sklype Nr. 1 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 koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Planuojamam sklypui nustatomi šie pagrindiniai sprendiniai:

SKLYPAS NR. 1

Žemės sklypo Nr.1 plotas **2140 kv. m**,

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

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

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – **22 proc.**,

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

Leidžiamasis pastatų aukštis – **8.50 m**,

Užstatymo tipas – sodybinis (su).

Sklype Nr. 1 paliekami esami, sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7, įregistruoti servitutai:

kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, 5233/0003:106, 5233/0003:117 (**S1**) (plotas 0.0088 ha);

servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams kad. Nr. 5233/0003:125, 233/0003:106, 5233/0003:117 (**S2**), plotas 0.0088 ha.

Atsižvelgiant į pertvarkomuose sklypuose Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 7 ir 9 įregistruotus servitutus, sklype Nr. 1 planuojami servitutai:

Projektuojamo pastato konfigūracija, išdėstymas, užstatymo plotas ir vieta preliminari, nustatoma rengiant statinių projektą, bet pastatai turi būti projektuojamas statomų statinių zonos ribose bei neviršyti nurodytų rodiklių. Sklype Nr. 1 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 projektą derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.

Planuojama teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natura 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.** 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. Vykdamas 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 projektus, tačiau negali būti mažesnės nei norminis plotas.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas / išvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 1 esamas - iš Trumposios gatvės, sklypo kadastrinis Nr. 5233/0003:139.

Rengiamu projektu automobilių stovėjimo vietos numatomos tik sklypo 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 tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
I	Gyvenamieji pastatai	
1.	Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė	
1.1.	vienbučių paskirties pastatai	1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui
1.2.	dvibučių paskirties pastatai	

Sklype Nr. 1 preliminariai numatant statyti vienbutį gyvenamąjį namą numatomos 2 automobilių stovėjimo vietos. Tikslus automobilių stovėjimo skaičius ir išdėstymas bus nustatomas techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 XIII sk. reglamentais. Transporto judėjimo schemeje **nurodytas automobilių stovėjimo skaičius ir išdėstymas preliminarus, 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 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 koregavimo sprendiniuose atstumai iki artimiausių esamų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų yra išlaikomi – nuo sklype Nr. 1 numatomų 2 automobilių stovėjimo vietų aikštelės norminis atstumas nenustatomas (nuo sklype Nr. 1 planuojamų 2 automobilių stovėjimo vietų aikštelės artimiausias gyvenamasis namas sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Narėpų k., Trumpoji g. 5, nutolęs ~30 m atstumu). Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Kadangi Narėpų kaime centralizuotų vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklų nėra, projektuojant pastatus planuojama pasirinkti alternatyvius geriamojo vandens gavimo ir buitinių nuotekų tvarkymo būdus - sklype Nr. 1 numatyta projektuoti požeminio vandens gavybos gręžinį, vietinį buitinių nuotekų valymo įrenginį, paviršinių nuotekų surinkimą planuoti sklype (projektuoti rezervuarus, infiltracines sistemas ir pan.).

Planuojamos teritorijos detaliojo plano grafinėje dalyje numatyta trasa dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausio Telia ryšio šulinio Dviratininkų gatvėje (žr. „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros schema“).

Grafinėje dalyje pateikiami principiniai inžinerinių tinklų sprendiniai. Naujai detaliojame plane numatomų inžinerinių įrenginių, 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. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona po 1 m į abi puses nuo laido;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, pirmojo skirsnio nuostatomis, planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną (D), 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 45 metrų ir didesnis. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 117 metrų. Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis).

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). Jei 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 Dviratininkų g. 16, nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~ 200 m atstumu. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo komanda nuo planuojamos teritorijos nutolusi ~ 8 km atstumu (Kauno priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 4-oji komanda). Privažiavimas gaisriniais automobiliais iki planuojamos teritorijos numatytas iš esamos Trumpoji gatvės. Privažiavimo kelio plotis ne mažesnis nei 3.50 m, aukštis ne mažesnis nei 4.50 m. Akligatvyje yra suplanuota 12 x 12 m apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliais.

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, planuojamoje teritorijoje nurodytos esamo užstatymo tankinimo teritorijos U.2. Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi urbanizuojamoje teritorijoje, kurioje vyrauja mažaaukščiai gyvenamieji namai. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus statinių aukštis 8.50 m, 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 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.

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-52-25-260. 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 Karmėlavos seniūnijoje (Kauno r. sav., Karmėlava., Vilniaus g. 65A-2).

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

Projekto vadovė



R. Malienė